

Принято в окончательной форме 16 марта 2022 года

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

09 марта 2022 года

г. Мурманск

Октябрьский районный суд города Мурманска

в составе председательствующего судьи Каневой М.В.,

при секретаре Симаковой Д.В.,

с участием истцов Р-а В.С., Р-ой Л.А., представителя истцов Геско И.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Р-а В. С., Р-ой Л. А., Р-а И. В., П-овой М. И., действующей за себя и в интересах ФИО1 к Я-ой Е. А., Х-кому М. О. о взыскании стоимости восстановительного ремонта,

установил:

Р- В.С., Р-а Л.А., Р- И.В., П-ова М.И., действующая за себя и в интересах П-овой К.И. (далее – истцы), обратились в суд с иском к Я-ой Е.А., Х-кому М.О. (далее – ответчики) о взыскании стоимости восстановительного ремонта.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между Р-ым В.С., Р-ой Л.А. (покупатели) и Я-ой Е.А., Х-ким М.О. (продавцы) был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., состоящей из трех комнат.

Квартира приобреталась покупателями для семьи их сына – Р-а И.В. и П-овой М.И. и их ребенка П-овой К.И.

Согласно п.1.3 договора стоимость квартиры составила 3 500 000 рублей, из которых 50 000 рублей были внесены покупателями при заключении предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, 550 000 рублей при подписании договора от ДД.ММ.ГГГГ, а 2 900 000 рублей оплачены за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России».

Согласно пункту 20 договора, стороны, при его заключении, исходили из того, что они предоставляют достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения.

Вместе с тем, ответчики, при заключении договора, намеренно скрыли наличие у квартиры существенного неустранимого недостатка - стойкого аммиачного запаха, пропитавшего всю квартиру, в том числе - отделочные материалы и мебель.

Согласно протоколу лабораторных исследований воздуха закрытых помещений, выполненного Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, массовая концентрация аммиака в квартире составила 1.72 +/- 0.44 мг/кв.м., при допустимых 0.2 мг/кв.м.

Истцы указывают, что сделка купли-продажи квартиры не состоялась бы, если бы ответчиками было сообщено о наличии вышеуказанного недостатка имущества.

В настоящее время, в своем текущем состоянии, квартира, приобретенная истцами непригодна для жизни, вследствие массовой концентрации аммиака, значительно превышающей все допустимые нормы.

Согласно заключению ООО «Сервис М» № от ДД.ММ.ГГГГ стоимость восстановительных работ имущества составляет 951 077 рублей.

Ссылаясь на нормы действующего законодательства, положения ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, уточнив требования, просят взыскать солидарно с ответчиков в свою пользу стоимость восстановительных работ в размере 951 077 рублей.

Истцы Р- В.С., Р-а Л.А., представитель истцов Геско И.Н. в судебном заседании уточненные исковые требования поддержали в полном объеме по доводам, изложенным в иске, не возражали против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Истцы Р- И.В., П-ова М.И. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом.

Ответчики Я-ая Е.А., Х-кий М.О. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом, мнения по существу заявленных требований не представили, об уважительности причин неявки суду не сообщили.

При таких обстоятельствах, в соответствии со статьями 167, 233 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело при данной явке в порядке заочного производства.

Заслушав явившихся лиц, исследовав материалы настоящего гражданского дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (п. 1 ст. 310 ГК РФ).

В силу статьи 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).

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договора продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В силу 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.

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 части 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Статьей 557 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что, 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 абзаца 4 пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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 Российской Федерации).

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Р-ым В.С. и Р-ой Л.А. с одной стороны и Я-ой Е.А. и Х-ким М.О. с другой стороны был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., состоящей из трех комнат.

Согласно пункту 1.3 договора стоимость квартиры составила 3 500 000 рублей, из которых 50 000 рублей были внесены покупателями при заключении предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, 550 000 рублей при подписании договора от ДД.ММ.ГГГГ, а 2 900 000 рублей оплачены за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России».

Согласно пункту 20 договора, стороны, при его заключении, исходили из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения. Содержание п.1 ст. 431.2 ГК РФ о том, что сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обязательствах, имеющие значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку, сторонам были известны и понятны.

ДД.ММ.ГГГГ года созаемщиками Р-ым В.С. и Р-ой Л.А. с ПАО «Сбербанк России» заключен кредитный договор № № на сумму 2900000 руб. сроком на 192 месяца под 8,6 % годовых, на приобретение квартиры по адресу: <адрес>.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, за Р-ой Л.А. и Р-ым В.С. ДД.ММ.ГГГГ зарегистрировано право общей совместной собственности на указанную квартиру; ДД.ММ.ГГГГ зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк России».

Как следует из пояснений Р-ой Л.А. и Р-а В.С. квартира приобреталась ими для семьи их сына – Р-а И.В., его супруги П-овой М.И. и их ребенка П-овой К.И. Вместе с тем, после оформления сделки, при посещении квартиры, выяснилось, что в квартире присутствует стойкий аммиачный запах, исключающий возможность проживания в жилом помещении. Казанный недостаток товара был достоверно известен продавцам на момент совершения сделки, поскольку источником аммиачного запаха является нижерасположенная квартира, где в условиях полной антисанитарии содержалось более 20 кошек.

Согласно представленному в материалы дела протоколу лабораторных исследований воздуха закрытых помещений, выполненного Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, массовая концентрация аммиака в квартире составляет 1.72 +/- 0.44 мг/кв.м., при допустимых 0.2 мг/кв.м.

Указанные обстоятельства ответчиками не опровергнуты, не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что указанные недостатки возникли после передачи квартиры покупателям.

Таким образом, из представленных истцами доказательств, следует, что в спорной квартире на момент заключения договора купли-продажи имелись существенные недостатки, которые не были оговорены продавцом при заключении договора купли-продажи, в связи с чем ответственность за их устранение в соответствии с приведенными выше нормами права, должен нести продавец объекта недвижимости.

Согласно заключению ООО «Сервис М» №№ от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость восстановительных работ имущества (квартиры) составляет 951 077 рублей.

Учитывая, что представленный истцом отчет об оценке стоимости восстановительного ремонта жилого помещения соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», суд приходит к выводу, что при определении размера стоимости восстановительного ремонта следует руководствоваться указанным отчетом.

Оснований сомневаться в выводах специалиста, его квалификации у суда не имеется, указанный отчет изготовлен лицом, имеющим право на осуществление оценочной деятельности, в соответствии с методической литературой, по результатам непосредственного осмотра жилого помещения.

Принимая в качестве надлежащего доказательства по делу отчет №№ от ДД.ММ.ГГГГ, суд исходит также и из того, что относимых и допустимых доказательств, которые ставили бы последний под сомнение стороной ответчика суду не представлено.

Согласно пункту 1 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности при неделимости предмета обязательства.

Оценив представленные доказательства, обстоятельства дела, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Р-ой Л.А. и Р-а В.С. о взыскании в солидарном порядке с ответчиков Я-ой Е.А. и Х-кого М.О. денежных средств в сумме 951 077 рублей.

При этом, суд учитывает, что на момент заключения спорного договора купли-продажи Р-а Л.А. и Р- В.С. состояли в зарегистрированном браке, что подтверждается свидетельством о заключении брака № №№ ДД.ММ.ГГГГ, в связи с чем взыскивает денежные средства в пользу каждого из указанных истцов в равных долях, то есть по 475 538,50 рублей каждому.

Оснований для удовлетворения требования истцов Р-а И.В., П-овой М.И., действующей за себя и в интересах П-овой К.И. к ответчикам, суд не усматривает, поскольку согласно условиям заключенного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, кредитного договора от ДД.ММ.ГГГГ указанные истцы сторонами данных договоров не являются, действиями (бездействиями) ответчиков их права не нарушены, в связи с чем суд отказывает в удовлетворении заявленных ими требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198, 235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Р-а В. С., Р-ой Л. А., Р-а И. В., П-овой М. И., действующей за себя и в интересах ФИО1 к Я-ой Е. А., Х-кому М. О. о взыскании стоимости восстановительного ремонта – удовлетворить частично.

Взыскать солидарно с Я-ой Е. А., Х-кого М. О. в пользу Р-а В. С. денежные средства в размере 475 538 рублей 50 копеек.

Взыскать солидарно с Я-ой Е. А., Х-кого М. О. в пользу Р-ой Л. А. денежные средства в размере 475 538 рублей 50 копеек.

В удовлетворении заявленных требований Р-а И. В., П-овой М. И., действующей за себя и в интересах ФИО1 к Я-ой Е. А., Х-кому М. О. о взыскании стоимости восстановительного ремонта – отказать.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Председательствующий                      М.В. Канева