

Судья Паничев О.Е. УИД: 86RS0002-01-2021-015372-16

Дело № 33-39/2023

(1-инст. 2-4317/2022)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

04 апреля 2023 года

г. Ханты-Мансийск

Судебная коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе:

председательствующего Гавриленко Е.В.

судей Баранцевой Н.В., Кузнецова М.В.,

при секретаре Вторушиной К.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Жаркиной Татьяны Владимировны к Резяповой Гульгине Фаритовне о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома,

по апелляционной жалобе Жаркиной Татьяны Владимировны на решение Сургутского городского суда от 10 июня 2022 года, которым постановлено:

«В удовлетворении исковых требований Жаркиной Татьяны Владимировны к Резяповой Гульгине Фаритовне о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома – отказать».

Заслушав доклад судьи Гавриленко Е.В., судебная коллегия,

установила:

Жаркина Т.В. обратилась в суд с исковым заявлением к Резяповой Г.Ф. о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома, мотивируя требования тем, что 05.05.2021 между сторонами был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) (номер), находящийся по адресу: (адрес), и расположенного на данном земельном участке дома, назначение жилое, общей площадью: 51 кв.м., кадастровый (условный) (номер). Указанные земельный участок и дом принадлежат на праве собственности Резяповой Г.Ф. в соответствии со сведениями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.10.2015, сделана запись о регистрации (номер) (земельный участок) и сделана запись о регистрации (номер) (дом). По соглашению сторон покупатель приобретает у продавца недвижимое имущество в виде дома и земли за 1 100 000 рублей. 15.05.2021 договор купли-продажи жилого дома и земли, передаточный акт, расписка о получении денежных средств были сданы на государственную регистрацию права собственности. 20.05.2021 была приостановлена государственная регистрация права по заявлению до 19.11.2021 в связи с тем, что в 04-59 часов 19.05.2021 в результате пожара полностью уничтожено строение хозяйственной постройки на площади 98 кв.м. Зона горения охватывает дачный дом, что проявилось в виде частичного выгорания конструкций внутренней обшивки стен и потолка, частичных выгораний деревянных конструкций стен и потолочных перекрытий, частичном выгорании лакокрасочного покрытия металлических листов кровли, частичном выгорании предметов вещной обстановки. Следы наиболее длительного и интенсивного горения зафиксированы в зальной комнате, что выражено в виде выгорания внутренней обшивки стен, частичного выгорания конструкций стен и потолочного перекрытия, выгорания лакокрасочного покрытия и деформации

металлических листов покрытия кровли. Согласно полученных от ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» технических заключений пожарно-технических исследований №215/2021 от 30.06.2021 и №200/2021 от 14.07.2021: очаг пожара располагается в заальной комнате дачного дома, расположенного по адресу: (адрес). Наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок. Постановлением дознавателя ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре Сорокина А.Б. 18.08.2021 было отказано в возбуждении уголовного дела на основании п. 1 ст. 24 УПК РФ за отсутствием события преступления. Постановлением установлено, что примерно в 2015 году племянником Резяповой Г.Ф. в доме была заменена вся проводка, помещение кухни оборудовано теплыми электрическими полами. Все автоматы защиты располагались в помещении спальни №1. Требование (претензию) истца от 29.09.2021 о расторжении договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от 05.05.2021 в связи с его существенным нарушением ответчик добровольно не удовлетворила. Просит расторгнуть договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) (номер), находящегося по адресу: (адрес) и расположенного на данном земельном участке дома, назначение жилое, общей площадью: 51 кв.м., кадастровый (условный) (номер) от 05.05.2021.

В судебное заседание истец, ответчик не явились, о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, дело рассмотрено в их отсутствие по правилам ст. 167 ГПК РФ.

В судебном заседании представитель истца на требованиях настояла в полном объеме.

Судом постановлено вышеуказанное решение.

В апелляционной жалобе и дополнениях к апелляционной жалобе, Жаркина Т.В., ссылаясь на нарушение судом норм процессуального права, просит решение суда отменить и принять новое решение. Оспаривая выводы суда, указывает, что согласно технических заключений пожарно-технических исследований ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» №215/2021 от 30.06.2021 и №200/2021 от 14.07.2021 наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок. Установлено, что примерно в 2015 году племянником Резяповой Г.Ф. в доме была замена всей проводки. Судом первой инстанции не было принято во внимание, что ей стало известно о скрытых дефектах электроустановки (электрооборудования), о производстве замены всей проводки лицом, не являющимся специалистом в этой области (племянником ответчика), уже после пожара. Продавцом указанные сведения до нее доведены не были в нарушение ст. 475 ГК РФ. Продавец передал ей товар ненадлежащего качества и не уведомил покупателя об имеющихся существенных недостатках товара. В соответствии с п. 7 договора купли-продажи, дом продавался в пригодном для жилья состоянии, укомплектован санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием. Покупатель удовлетворен качеством земельного участка с домом путем их внешнего и внутреннего осмотра, произведенного им перед подписанием настоящего договора. Каких-либо дефектов и недостатков, о которых покупателю не было сообщено, им не обнаружено. Таким образом, продавец передал ей дом не пригодный для жилья, данное нарушение

договора признается существенным нарушением 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.

В судебное заседание апелляционной инстанции стороны не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в сети «Интернет». Руководствуясь статьями 327, 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие лиц участвующих в деле.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе и возражениях, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив законность и обоснованность решения суда в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. 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 материалов дела и установлено судом первой инстанции, 05.05.2021 между Жаркиной Т.В. и Резяповой Г.Ф. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) (номер), находящегося по адресу: (адрес), и расположенного на данном земельном участке дома, назначение жилое, общей площадью: 51 кв.м., кадастровый (условный) (номер) (л.д. 19 – 20, том 1).

Земельный участок и дом, расположенные по адресу: (адрес) принадлежали на праве собственности Резяповой Г.Ф., что подтверждается регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.10.2015, сделаны запись о регистрации (номер) (земельный участок) и запись о регистрации (номер) (дом).

По п. 4.1 договора покупатель приобретает у продавца недвижимое имущество в виде дома и земли за 1 100 000 рублей.

15.05.2021 договор купли-продажи жилого дома и земли, передаточный акт, расписка о получении денежных средств были сданы сторонами на государственную регистрацию права собственности (л.д. 112, том 1).

Согласно уведомлению межмуниципального отдела по г. Нижневартовску и городу Мегиону Управления Росреестра по ХМАО-Югре 20.05.2021 была приостановлена государственная регистрация права по заявлению до 19.11.2021 по заявлению истца (л.д. 106, том 1).

Расчет по договору купли-продажи произведен лишь в сумме аванса в размере 30 000 рублей, что сторонами не оспаривается и установлено постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от 18.08.2021, вынесенного дознавателем ОД отдела

надзорной деятельности и профилактической работы по городу Нидневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре (л.д. 104-108, том 1).

Как следует из постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18.08.2021, в 04-59 часов 19.05.2021 произошел пожар внутри строения дачного дома и гаража под одной крышей на садовом участке (ФИО)10 В результате пожара огнем полностью уничтожено строение хозяйственной постройки на площади 98 кв.м.

Согласно технических заключений пожарно-технических исследований ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» №215/2021 от 30.06.2021 и №200/2021 от 14.07.2021, очаг пожара располагается в зальной комнате дачного дома, расположенного по адресу: (ФИО)11 Наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок (л.д. 28 – 37, том 1).

Постановлением дознавателя ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре от 18.08.2021 было отказано в возбуждении уголовного дела на основании п. 1 ст. 24 УПК РФ за отсутствием события преступления. Установлено, что примерно в 2015 году племянником Резяповой Г.Ф. в доме была заменена вся проводка, помещение кухни оборудовано теплыми электрическими полами. Все автоматы защиты располагались в помещении спальни комнаты №1.

28.09.2021 истец направила ответчику требование о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома, указывая на то, что в результате пожара 19.05.2021 значительная часть дома пострадала, использовать как жилой его невозможно (л.д. 33 – 35, том 1).

Разрешая заявленные требования, руководствуясь положениями п. 1, 2 ст. 421, ст. 431, п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 450 ГК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу о достижении сторонами всех существенных условий по договору и об отсутствии существенного нарушения ответчиком условий договора купли-продажи от 05.05.2021, которые могут послужить основанием для расторжения договора в судебном порядке.

Судебная коллегия с данными выводами суда не может согласиться, поскольку они основаны на неверном применении норм материального права, не могут быть признаны соответствующими обстоятельствам дела.

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

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 (статья 469 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (статья 557 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 475 ГК РФ предусмотрено, что 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 силу абзаца 2 пункта 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из приведенных норм материального права следует, что покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества и потребовать возврата уплаченной за него денежной суммы только в случае существенного нарушения требований к качеству недвижимости, в частности в случае обнаружения неустранимых недостатков, а также тех, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков.

Материалами дела установлено, что 05.05.2021 Жаркина Т.В. и Резяпова Г.Ф. заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, расположенных по адресу: (адрес)

В пункте 7 договора купли-продажи (т.1 л.д. 30) указано, что продавец заверяет покупателя, что до заключения настоящего договора дом находится в пригодном для жилья состоянии, укомплектован санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием, покупатель удовлетворен качеством земельного участка с домом путем их внешнего и внутреннего осмотра, произведенного им перед подписанием настоящего договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 474 ГК РФ проверка качества товара может быть предусмотрена законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, или договором купли-продажи.

Порядок проверки качества товара устанавливается законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, или договором. В случаях, когда порядок проверки установлен законом, иными правовыми актами, обязательными

требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, порядок проверки качества товаров, определяемый договором, должен соответствовать этим требованиям.

Если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с пунктом 1 статьи 474 ГК РФ, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи (пункт 2 данной статьи).

Соответственно, исходя из приведенных выше норм права, в случае нарушения установленных законом требований к качеству товара (в данном случае истец указала на передачу ей жилого дома и земельного участка под ним, в котором после его передачи покупателю были обнаружены существенные недостатки качества, выразившиеся в ненадлежащем состоянии оборудования дома, которые привели к повреждению дома и невозможности его использования по назначению, которые возникли до передачи товара, но не были оговорены продавцом в договоре купли-продажи и проявились в период эксплуатации), покупатель вправе по своему выбору, в том числе потребовать от продавца отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы, что и было сделано истцом.

В соответствии с частью 2 статьи 12 ГПК РФ суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (часть 2 статьи 56 ГПК РФ).

В силу части 1 статьи 57 ГПК РФ доказательства предоставляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

Согласно частям 1 - 4 статьи 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В соответствии с частью 4 статьи 198 в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Исходя из положений статей 67, 195 - 198, 329 ГПК РФ, выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости (статьи 59, 60 ГПК РФ). В противном случае нарушаются задачи и смысл гражданского судопроизводства, установленные статьей 2 ГПК РФ.

Эти требования закона и разъяснения по их применению, как усматривается из текста судебного постановления, судом при разрешении спора выполнены не были.

При рассмотрении дела суд обязан был исследовать по существу все фактические обстоятельства с учетом доводов и возражений сторон спора.

Истец в обоснование своих исковых требований, ссылалась на то, что скрытые недостатки качества, связанные с работой электрооборудования жилого дома были выявлены только в процессе пользования этим имуществом, что подтверждается выводами технических заключений пожарно-технических исследований ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» №215/2021 от 30.06.2021 и №200/2021 от 14.07.2021 и постановления дознавателя ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре от 18.08.2021.

Действительно, в технических заключениях ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» №215/2021 от 30.06.2021 и №200/2021 от 14.07.2021 указано, что очаг пожара располагается в зальной комнате дачного дома, расположенного по адресу: (адрес). Наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок. При этом, не исключены версии возникновения пожара в результате загорания горючих материалов под воздействием источников зажигания малой мощности (тлеющее табачное изделие), загорания горючих материалов в результате попадания за пределы отопительной печи горючего топлива, искр.

Однако, в исследовательской части технического заключения ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» №200/2021 от 14.07.2021 указано, что исходя из места расположения очага пожара, обстоятельств, предшествующих пожару следует, что наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок. Вероятностная форма данного вывода обусловлена отсутствием фактических данных, подтверждающих данную версию.

Кроме того, по результатам проведенной органами дознания проверки, вынесено постановление дознавателем ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре от 18.08.2021, согласно которого было установлено, что в 2015 году племянником Резяповой Г.Ф. в доме была заменена вся проводка, помещение кухни оборудовано

теплыми электрическими полами. Все автоматы защиты располагались в помещении спальни комнаты №1.

Таким образом, из технических заключений ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» следует, что имеется несколько причин пожара дома, одна из которых является наиболее вероятной.

При наличии названных противоречий в выводах специалистов, судебной коллегией поставлен на обсуждение сторонам вопрос о назначении и проведении по делу судебной экспертизы.

В результате обсуждения от истца Жаркиной Т.В. поступило ходатайство о назначении судебной экспертизы для установления причин пожара и виновных лиц, произошедшего внутри строения дачного дома и гаража под одной крышей на садовом участке (адрес), в результате которого уничтожено строение хозяйственной постройки на площади 98 кв.м.

На основании определения судебной коллегии по гражданским делам суда ХМАО-Югры от 15.11.2022 по делу назначена судебная пожарно-техническая экспертиза, производство которой поручено Федеральному Государственному бюджетному учреждению «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы «Испытательная пожарная лаборатория» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре».

В соответствии с заключением эксперта № 130/1/8/2022 от 13.03.2023, выполненным Федеральным Государственным бюджетным учреждением «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы «Испытательная пожарная лаборатория» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре» на основании определения судебной коллегии, в ходе проведенного исследования установлено, что очаг данного пожара находился на участке стены над проемом печного оборудования в месте прохождения дымохода строения дачного дома, расположенного по адресу: (адрес)».

Непосредственной причиной возникновения пожара в данном случае явилось загорание горючих материалов в очаге пожара от источника зажигания, образованного в результате эксплуатации печного оборудования (кондуктивный нагрев сгораемых конструкций и предметов при их непосредственном контакте с нагретыми поверхностями).

Технические характеристики печного отопления (в частности - дымохода), установленного в месте очага пожара, не соответствовали нормативным требованиям в области пожарной безопасности, в части несоблюдения требований к минимальным размерам разделки дымохода (утолщения стенки дымового канала в месте соприкосновения (прохода) с деревянной конструкцией стены здания), установленным п. 5.27 СП 7.13130.2013 (ранее данное требование также было установлено п. 5.32 СП 7.13130.2009, п. 6.6.16 СНиП 41.01.2003, и п. 3.77 СНиП 2.04.05-91).

Указанное нарушение состоит в прямой причинно-следственной связи с возникновением пожара.

Прямая причинно-следственная связь между соблюдением/нарушением требований Правил противопожарного режима при эксплуатации печного отопления (перед возникновением пожара) и непосредственно возникновением пожара экспертом не установлена.

Также, загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок в данном случае не может

быть причиной возникновения пожара в доме, расположенном по адресу (адрес) (внутри строения дачного дома и гаража под одной крышей на садовом участке (адрес)).

В исследуемом случае отсутствуют какие-либо нарушения правил противопожарной безопасности (требований пожарной безопасности) при эксплуатации электрооборудования в строении дачного дома расположенного по адресу: (адрес), находящиеся в прямой причинно-следственной связи с возникновением и распространением пожара.

Возгорание в доме, расположенном по адресу: (адрес) (внутри строения дачного дома и гаража под одной крышей на садовом участке (номер), расположенном по (адрес)) самопроизвольным не является.

Таким образом, судебная коллегия полагает возможным сделать вывод, что версия загорания горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок, не нашла свое подтверждение и не может быть положена в основу выводов о причинах образования в предмете договора купли-продажи существенных недостатков в виде ненадлежащего электрооборудования.

Вместе с тем, в соответствии с заключением эксперта № 130/1/8/2022 от 13.03.2023, непосредственной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов в очаге пожара от источника зажигания, образованного в результате эксплуатации печного оборудования (кондуктивный нагрев сгораемых конструкций и предметов при их непосредственном контакте с нагретыми поверхностями), что возникло в результате несоответствия технических характеристик печного отопления (в частности - дымохода), установленного в месте очага пожара, нормативным требованиям в области пожарной безопасности, в части несоблюдения требований к минимальным размерам разделки дымохода (утолщения стенки дымового канала в месте соприкосновения (прохода) с деревянной конструкцией стены здания), установленных п. 5.27 СП 7.13130.2013 (ранее данное требование также было установлено п. 5.32 СП 7.13130.2009, п. 6.6.16 СНиП 41.01.2003, и п. 3.77 СНиП 2.04.05-91), и состоит в прямой причинно-следственной связи с возникновением пожара.

Проанализировав содержание заключения эксперта, судебная коллегия приходит к выводу о том, что оно отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, ст. 25 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», является полным, ясным, содержит подробное описание проведенного исследования, мотивированные ответы на поставленные вопросы, последовательно, непротиворечиво и согласуется с другими доказательствами по делу, эксперты предупреждены об уголовной ответственности.

На основании вышеизложенного, а также принимая во внимание место расположения очага пожара, обстоятельства его возникновения и конструктивные особенности исполнения печи и её элементов, можно сделать вывод о том, что причиной возникновения данного пожара явилось невыполнение требований действующего законодательства, согласно которому законодатель возлагает на собственника (владельца) бремя содержания своего имущества, то есть содержание его в технически исправном состоянии, поддержания его в таком состоянии, чтобы не нарушались, в том числе и права соседей, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства.

Поскольку данные нарушения привели к пожару, их следует отнести к существенным, поэтому покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи

недвижимого имущества и потребовать возврата уплаченной за него денежной суммы в связи с существенными нарушениями требований к качеству недвижимости, в частности в случае обнаружения неустранимых недостатков, а также тех, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков.

Таким образом, исходя из выводов названного заключения эксперта, из причинной связи с пожаром исключаются действия ответчика по растапливанию печи, при которых не установлено нарушений правил пожарной безопасности при эксплуатации печного и дымоотводного оборудования.

При этом, отсутствие прямой причинной связи с работой электрооборудования не изменяет правовых последствий наличия существенных нарушений требований к качеству недвижимости в области оборудования печного отопления.

Существенными названные недостатки жилого дома являются в связи с образовавшимися в результате их наличия правовыми последствиями, которые привели к уничтожению огнем большей части жилого дома, что исключает возможность до устранения последствий использования дома по назначению.

Указанные дефекты оборудования печного отопления проявили себя обнаружимыми в ходе эксплуатации дома.

Таким образом, факт наличия в приобретенном истцом у ответчика объекте недвижимого имущества строительных недостатков в виде ненадлежащего оборудования печного отопления, возникших в ходе строительства, проявившихся в процессе эксплуатации, и имеющих на момент передачи спорного дома, которые ухудшают эксплуатационные характеристики товара и требуют несоразмерного устранения, подтвержден данными допустимыми доказательствами, и ответчиком не опровергнут. Никаких доказательств отсутствия строительных недостатков стороной ответчика в материалы дела не представлено.

Более того, названные недостатки являются визуально определяемыми только при условии обладания покупателем специальными знаниями в области строительного производства. Поэтому, характер названных недостатков является скрытым. Соответственно, без привлечения соответствующих специалистов на наличие данных недостатков стороной продавца должно быть указано, что в договоре отсутствует.

При таких обстоятельствах, вывод суда о том, что отсутствуют существенные нарушения условий договора купли-продажи от 05.05.2021 со стороны ответчика, которые могут послужить основанием для расторжения договора в судебном порядке, а истцом не доказан факт продажи ответчиком жилого дома, не соответствующего условиям договора купли-продажи, в котором не были оговорены требования к качеству имеющихся в доме систем электрооборудования, не соответствуют обстоятельствам дела.

Согласно статье 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 в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства,

включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В нарушение приведенных норм материального права, в отсутствие возражений ответчика относительно продажи им жилого дома с оговоренными существенными недостатками качества, связанными с работой оборудования печного отопления в жилом доме, возникших до передачи дома покупателю, условия Договора купли-продажи, заключенного сторонами по делу, истолкованы судом ошибочно.

Исходя из презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений и разумности их действий, установленной пунктом 5 статьи 10 ГК РФ, такое условие Договора купли-продажи, в котором прямо не были оговорены недостатки качества систем оборудования печного отопления, которые обеспечивают безопасность эксплуатации жилого дома, в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями к качеству данных систем здания предполагало такую их функциональность, при которой в жилых помещениях не может быть риска последствий в виде пожара.

Судебная коллегия полагает, что выявленные недостатки являются скрытыми, не были оговорены продавцом, и истец не могла знать о данных недостатках жилого дома, который не соответствует действующим строительным, санитарным и градостроительным требованиям в части печного оборудования, поскольку не обладала специальными познаниями в сфере строительства и не имела возможности выявить данные дефекты. При этом, недостатки не могут быть устранены без несоразмерных расходов, поскольку привели в уничтожению большей части дома огнем в результате неисправности оборудования печного отопления и его аварийной работы.

Отсутствие претензий и замечаний по качеству дома в момент его передачи не освобождает продавца от обязанности по передаче товара пригодным для целей, для которых он предназначен.

Таким образом, ссылки на осведомленность покупателя относительно качества товара, отсутствие вины продавца опровергнуты представленными в дело доказательствами, в связи с чем, решение суда подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении исковых требований об отказе от исполнения договора купли-продажи в виде расторжения договора купли-продажи и возврате уплаченной за товар суммы аванса 30 000 рублей.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 1 400 рублей по требованиям имущественного и неимущественного характера, оплаченные на основании чек-ордера от 11.11.2021 (л.д. 13, том 1), почтовые расходы в сумме 927, 60 рублей (315, 36 + 30 + 315, 04 + 267, 20), оплаченные на основании квитанций (л.д. 37, 39, 45, том 1), всего судебных расходов на сумму: 2 327, 60 рублей.

В остальной части документов о несении почтовых расходов не представлено.

Кроме того, с ответчика Резяповой Г.Ф. подлежит взысканию в пользу Федерального Государственного бюджетного учреждения «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы «Испытательная пожарная лаборатория» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре» стоимость судебной экспертизы в размере 176 843, 52 рублей.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Сургутского городского суда от 10 июня 2022 года отменить с принятием по делу нового решения.

Исковые требования Жаркиной Татьяны Владимировны к Резяповой Гульгине Фаритовне о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома, удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) (номер), находящегося по адресу: (адрес), и расположенного на данном земельном участке дома, назначение жилое, общей площадью: 51 кв.м., кадастровый (условный) (номер) от 05.05.2021.

Взыскать с Резяповой Гульгины Фаритовны, (дата) года рождения, в пользу Жаркиной Татьяны Владимировны, (дата) года рождения, уплаченные по договору денежные средства в сумме 30 000 рублей, судебные расходы в сумме 2 327 рублей 60 копеек.

Взыскать с Резяповой Гульгины Фаритовны в пользу Федерального Государственного бюджетного учреждения «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы «Испытательная пожарная лаборатория» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре» расходы на проведение экспертизы в сумме 176 843 рублей 52 копейки.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев через суд первой инстанции.

Мотивированное определение изготовлено 07 апреля 2023 года.

Председательствующий: Гавриленко Е.В.

Судьи: Баранцева Н.В.

Кузнецов М.В.