

ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№ 88-17323/2021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Саратов

14 октября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Улитиной Е.Л.,

судей Рыжова В.М., Курдюковой Н.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4513/2020 (УИД 31RS0016-01-2020-006434-93) по иску Чеботарева Константина Николаевича к Кобзарь Анне Семеновне о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, судебных расходов

по кассационной жалобе Кобзарь Анны Семеновны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 27 мая 2021 г.

Заслушав доклад судьи Рыжова В.М., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

решением Октябрьского районного суда г. Белгорода от 18 декабря 2020 г. в удовлетворении исковых требований Чеботарева К.Н. к Кобзарь Анне Семеновне о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, судебных расходов отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 27 мая 2021 г. решение Октябрьского районного суда г. Белгорода от 18 декабря 2020 г. отменено.

По делу принято новое решение, которым иск Чеботарева К.Н. удовлетворен частично.

Судом апелляционной инстанции постановлено: взыскать с Кобзарь А.С. в пользу Чеботарева К.Н. 1188546,60 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 14142,73 руб.

В кассационной жалобе Кобзарь А.С. оспаривает законность и обоснованность апелляционного определения и просит его отменить, указывая на то, что в договоре купли-продажи недвижимого имущества от 4 марта 2019 г. отсутствует условие, касающееся качества передаваемого недвижимого имущества и соответствия жилого дома требованиям СНиП, указанным в экспертном заключении, что на момент заключения договора покупатель претензий не имел. Оспаривает качество произведенной экспертизы и указывает на то, что экспертом каждый недостаток, не соответствующий требованиям СНиП, был обнаружен визуально, что истцом не доказан тот факт, что перечисленные в заключении недостатки проданного дома образовались до заключения договора купли-продажи, а также то, что такие недостатки невозможно было обнаружить никаким иным способом при осмотре объекта и его покупке. Указывает на то, что дом продавался на свободном рынке физическим лицом и продажная цена в размере 3000000 руб. была установлена изначально с учетом недостатков дома (отклонений товара от условия о его качестве), установленных судом, что значительно ниже стоимости аналогичных объектов недвижимости, что при приобретении спорного дома покупатель был вправе пригласить специалиста для проведения осмотра, что экспертиза, о которой ходатайствовали стороны, по определению цены дома на момент его продажи и на момент вынесения итогового судебного акта судом назначена не была, что указанная в расписке сумма 817000 руб. кассатором фактически по договору не была получена. Оспаривает вывод суда о невозможности проверки использования денежных средств в размере 260000 руб., переданных на текущий ремонт, указывает на то, что при отсутствии доказательств, что названная сумма пошла на ремонт, названная сумма должна учитываться при взыскании денежных средств в пользу истца. Ссылается на непривлечение к участию в деле банка-залогодержателя, а также на то, что поскольку спорный дом был введен в эксплуатацию, то нет оснований указывать на имеющиеся в нем недостатки.

Проверив законность судебного постановления, принятого судом апелляционной инстанции, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, судебная коллегия не находит оснований для его отмены.

Согласно статье 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции не допущено.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 4 марта 2019 г. между сторонами по делу был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно условиям договора продавец Кобзарь А.С. продала, а покупатель Чеботарев К.Н. приобрел в собственность двухэтажный жилой дом, назначение: жилой дом, площадью 113,2 кв.м по адресу <адрес> и земельный участок под ним площадью 1000 кв.м, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, общей стоимостью 4077000 рублей.

Согласно пункту 6 договора сумма 3260000 рублей уплачивалась покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО «Сбербанк России» по кредитному договору № 84488 от 4 марта 2019 г.

Право собственности продавцу на указанные жилой дом и земельный участок принадлежало на основании договора купли-продажи от 12 мая 2014 г.

В пункте 13 договора указано, что покупатель осмотрел объект и претензий по его качеству не имеет. Продавец обязуется передать объект в том состоянии, в котором он находится на день подписания договора.

Государственная регистрация прав собственности истца по договору купли-продажи осуществлена 12 марта 2019 г. На объекты недвижимости зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк России».

Претензии по полной оплате договора купли-продавца у покупателя отсутствуют.

На момент заключения договора имелся технический паспорт ГУП «Белоблтехинвентаризация» по состоянию на 7 апреля 2010 г., содержащий сведения о приобретенном истцом объекте индивидуального жилищного строительства. Наименование объекта – жилой дом с мансардным этажом (Лит. А2,а,а1), 1998, 2010 годов ввода в эксплуатацию, общей площадью 113,2 кв.м, жилой 57 кв.м, материал стен – кирпич, шлакоблок. Толщина стен первого и мансардного этажей отражена на поэтажном плане.

Также из паспорта видно, что на земельном участке имеются гараж, постройки.

В ходе эксплуатации жилого дома у покупателя Чеботарева К.Н. возникли претензии к его качеству. Для выявления недостатков истцом организована внесудебная строительно-техническая экспертиза, выполненная экспертами Центра судебной строительно-технической экспертизы и проектирования БГТУ им. В.Г. Шухова ФИО12 и ФИО13

В ходе исследования эксперты пришли к следующим выводам:

Наружные стены находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии с физическим износом в пределах 45 %. В осмотренных конструкциях обнаружено наличие волосяных трещин под оконными проемами в растворных швах, магистральной трещины на фасаде здания, трещины в месте сопряжения со смежными конструкциями, сколов, выбоин, выпадения отдельных кирпичей, трещины силикатного кирпича и газосиликатных блоков, увлажнения поверхности, высолов, биологической коррозии, неравномерного и неполного заполнения растворных швов, наличие мест с заполнением монтажной пеной, использование раствора марки ниже М50, использование различных каменных материалов в пределах одной стены. Сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций – стен не удовлетворяет требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», теплотехническим расчетом установлено, что ограждающие конструкции первого этажа с внешним демонтированным утеплителем в 30мм. удовлетворяют нормам по тепловой защите, по защите от переувлажнения – не удовлетворяют, мансардного этажа – не удовлетворяют нормам по тепловой защите и по защите от переувлажнения. Обнаруженные дефекты отмоксти носят массовый прогрессирующий характер, требуется устройство новой отмоксти. Цоколь и ленточный фундамент жилого здания находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии физическим износом в пределах 41 %. В осмотренных конструкциях были обнаружены места разрушения и оголения арматуры. Техническое состояние кровельных конструкций и материала жилого дома признано ограниченно-работоспособным с физическим износом 20%. Сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций с утепляющим слоем в 50 мм. не удовлетворяет требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Высота помещений (комнаты № 1 первого этажа и коридора мансардного) не удовлетворяет требованиям СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»), в связи с чем, использование по функциональному назначению данных помещений невозможно. Жилой дом может безопасно эксплуатироваться по функциональному назначению после проведения мероприятий, описанных в заключении, рекомендуется произвести срочные мероприятия по утеплению, усилению, восстановлению несущей способности и конструктивной надежности отдельных конструктивных элементов и здания в целом.

В соответствии с локальным сметным расчетом от 12 августа 2020 г. стоимость строительно-монтажных работ по утеплению, усилению, восстановлению несущей способности и конструктивной надежности отдельных конструктивных элементов жилого дома определена в размере 1250666 руб. 18 коп.

Допрошенный в суде специалист ФИО14 пояснил, что подавляющее большинство недостатков были скрытыми, особенно те, которые влияют на качественную эксплуатацию дома. Расценки брались те, которые существовали

на момент проведения экспертизы. Качество кладки невозможно было видеть без проведения вскрытия фасада. Данный дефект является скрытым. Вторая позиция – усиление конструктивных элементов: стен кирпичных стальными тязами – позиция, необходимая для некачественного фундамента и делается рекомендация по реконструкции недостатков и усилению конструкции. В доме пошли трещины и для усиления конструкции применяется такой вариант. Глубина фундамента не соответствует нормативам, в фундаменте имеются инородные включения в большом количестве, то есть качество бетона невысокое. Покупатель по фундаменту не мог самостоятельно определить наличие недостатков, поскольку это надо было вскрывать, использовать специальные приборы для определения качества строительства. Вторая позиция также является скрытым дефектом по причине некачественно выполненного фундамента. Третья позиция – наружная облицовка поверхности стен. В этом случае также необходимо было проведение документального исследования стены и проведения проверочных расчетов. Человек без специальных познаний выполнить теплотехнический расчет не сможет. Теплотехнический расчет не удовлетворяет требованиям по обеспечению необходимой температуры внутри, и естественно требуется утепление дома. Имеющийся утеплитель на стенах был около 3 см. и его было недостаточно для обеспечения необходимой теплоизоляции дома. Физически он находится на 10 квадратах стены, остальной утеплитель не пригоден. Раздел второй в сметном расчете посвящён фундаменту. Фундамент был вскрыт, поскольку только таким способом можно было определить его глубину. Не так существенна глубина фундамента, как низкая его прочность. По прочности установлено, что фундамент более чем в два раза ниже предельно допустимой нормы, является скрытым недостатком. Требуется усиление фундамента, потому что со временем будет разрушаться несущая способность дома и восприятие всех атмосферных воздействий. Глубина и заливка некачественным бетоном, повлекли образование трещин и необходимость стягивания его каркасом. Стены треснули, они потеряли свою несущую способность, чтобы их вернуть в работоспособное состояние их необходимо стянуть и усилить фундамент, то есть устранить и причину и следствие. Позиция 11 – скрытый дефект, а позиции 12,13 – материалы по устранению дефекта, поскольку был вскрыт фундамент, что является скрытым дефектом, а данные позиции направлены на устранение данного недостатка. 14,15,16,17 позиции – отмостка, которая не является скрытым дефектом, стоимость ремонта отмостки составляет составит 62 119,58 руб. Утепление мансарды (крыши) является скрытым дефектом, поскольку утеплителя уложено в два раза меньше, чем положено, в крыше имеются протечки и отсутствие антисептирования.

Представитель истца Чеботарева К.Н. Чеботарева И.С. не отрицала тот факт, что при заключении договора купли продажи имелись дефекты отмостки жилого дома.

Правильно определив характер спорных отношений, а также закон, подлежащий применению (статьи 475, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации), исходя из того, что недостатки фундамента, стен, крыши в приобретенном истцом объекте недвижимости имели скрытый характер и возникли до передачи жилого дома продавцом покупателю, что покупатель, не имеющий специальных познаний, без привлечения соответствующих специалистов и вскрытия элементов крыши, фундамента, стен, утепления не имел возможности определить наличие скрытых недостатков, которые указаны в заключении и подтверждены подробными разъяснениями эксперта в судебном заседании суда апелляционной инстанции, что с учетом установленных недостатков дом не пригоден для проживания, поскольку выявленные недостатки будут прогрессировать, а элементы дома из-за данных недостатков будут разрушаться интенсивнее, в связи с чем необходим ремонт, что судом проведен расчет устранения скрытых недостатков за минусом расходов на ремонт отмостки, который не оспорен ответчицей, что истец не имеет возможности расторгнуть договор ввиду нахождения дома в залоге у банка, суд апелляционной инстанции обоснованно отменил решение суда первой инстанции и вынес новое решение о взыскании стоимости устранения скрытых недостатков дома и судебных расходов в указанном в апелляционном определении размере.

Судом апелляционной инстанции правильно признано, что без проведения тех работ, которые указаны в локально-сметном расчете, эксплуатация дома в безопасном режиме и отнесение объекта к жилому дому невозможны, что из-за промерзания стен образуется плесень, опасная для здоровья проживающих в доме людей, что фундамент без ремонта скрытых недостатков будет разрушаться, трещины будут прогрессировать, что в настоящее время дом не пригоден для проживания по своим характеристикам, по функциональному назначению.

Доводы кассационной жалобы о том, что договор купли-продажи недвижимости не содержит условий о соответствии качества жилого дома требованиям, указанным в СНИПах, что единственным условием при заключении договора купли-продажи являлась пригодность жилого дома для проживания, не могут быть приняты во внимание по вышеизложенным основаниям и в связи с тем, что соответствие товара должно соответствовать требованиям по его качеству.

Доводы кассационной жалобы о том, что при заключении договора купли-продажи истец осматривал жилой дом и претензий по его качеству не имел, что помимо покупателя приобретаемый объект осматривался и подробно фотографировался оценщиком ООО «Центр оценки и консалтинга Интеллект» ФИО15 для предоставления отчета в Банк с целью заключения договора о залоге, не могут свидетельствовать об отсутствии скрытых недостатков.

Доводы кассационной жалобы о возможности взаимозачета 260000 рублей, переданных ответчиком в момент заключения договора для ремонта внутренней части жилого дома, исследовались судом апелляционной инстанции и обоснованно отвергнуты, поскольку указанная сумма денег передана для отделки дома, а скрытые недостатки были обнаружены после заключения договора купли-продажи и не относятся к внутренней отделке.

Иные доводы кассационной жалобы, в том числе о том, что цена дома с земельным участком подразумевала наличие скрытых недостатков, что 817000 руб. ответчица от истца по договору купли-продажи не получила, что судом не была назначена экспертиза по ходатайству ответчицы о цене дома в настоящее время и во время его продажи, что судом не привлечен к участию в деле банк-залогодержатель, не могут быть приняты во внимание по вышеизложенным основаниям, а также в связи с тем, что банком решение не обжалуется, что ответчиком и ее представителем в последних судебных заседаниях суда первой и апелляционной инстанции ходатайство о назначении экспертизы не заявлялось, что законом предусмотрено, что недостатки должны быть оговорены, в противном случае покупатель вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков товара, доводы основаны на неправильном толковании норм материального права и направлены на переоценку установленных судом обстоятельств и исследованных в судебном заседании доказательств, которым в апелляционном определении дана надлежащая оценка по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В своей прецедентной практике Европейский Суд по правам человека исходит из того, что согласно принципу правовой определенности стороны не вправе добиваться пересмотра судебного решения лишь в целях повторного рассмотрения дела и вынесения нового решения. Полномочия вышестоящих судов по отмене или внесению изменений в окончательные и подлежащие неукоснительному исполнению судебные решения должны осуществляться в целях исправления существенных судебных ошибок. Одна лишь возможность существования двух взглядов по делу не может служить основанием для пересмотра. Отклонение от этого принципа оправдано, только если это необходимо при наличии существенных и бесспорных обстоятельств. Вступившее в законную силу и подлежащее неукоснительному исполнению судебное решение не должно отменяться вышестоящим судом по жалобе стороны, которая не согласилась с оценкой фактических обстоятельств дела или применимого материального права, при отсутствии существенных нарушений.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в кассационном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассматривавшими дело, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе.

В соответствии с частью 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

С учетом изложенного, судебная коллегия суда кассационной инстанции приходит к выводу о том, что доводы заявителя кассационной жалобы по настоящему делу не могут служить основанием для кассационного пересмотра состоявшегося по делу судебного акта.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия,

о п р е д е л и л а:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 27 мая 2021 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Кобзарь Анны Семеновны - без удовлетворения.

Председательствующий