

УИД: 38RS0031-01-2022-007195-73

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

02 августа 2023 года

Иркутский районный суд Иркутской области в составе председательствующего судьи Слепцова А.С., при секретаре Пехемской Н.А., с участием представителя истца Вологодина В.В., представителя ответчика Полуэктова М.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-741/2023 по исковому заявлению Кузнецова Игоря Игоревича к Козлову Александру Валерьевичу о возмещении стоимости устранения недостатков,

УСТАНОВИЛ:

Истец Кузнецов И.И. обратился в суд с искомвым заявлением к Козлову А.В., в котором, с учетом уточнений, просит взыскать с Козлова А.В. в пользу Кузнецова И.И. стоимость работ по устранению недостатков в жилом доме, расположенном по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановишна, ул. Георгия Вишняя, 42, в размере 3632355,2 руб.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 03.06.2022 им у Козлова А.В. по договору купли-продажи был приобретен жилой дом, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановишна, ул. Георгия Вишняя, л. 42, состоящий из 2х этажей, общей площадью 151,4 кв.м, с кадастровым номером: 38:06:100801:28251, расположенный на земельном участке общей площадью 734 кв.м, с кадастровым номером: 38:06:100801:1951.

В ходе эксплуатации приобретенного жилого дома, истцом были обнаружены недостатки строительного-технического характера, которые делают невозможным дальнейшее проживание и эксплуатацию жилого дома по назначению: а) Под плитой отсутствует бетонная подготовка, утеплитель. На бетонной поверхности присутствуют бугры, наплывы, трещины, отсутствует водотведение от фундамента; б) На перекрытии, после демонтажа натяжного потолка, штукатурка имеет следы от термического воздействия, в виде обуглившейся поверхности от огня, возможно пожара. Пенопласт в результате термического воздействия оплавился так же в результате пожара. На поверхности штукатурки, в виде грабкового испорченного как допатыл настил, присутствуют пороки древесины в виде грабкового поражения. Целостность досок нарушена, имеются трещины; в) Брусовые стены имеют следы термического воздействия в виде закопченности, в месте перекрытия стены имеют следы термического воздействия от пожара, черная обуглившаяся поверхность, грабковое поражение; г) После того как осмотрел крышу, обнаружил, что стропильная система подвергалась термическому воздействию, элементы крыши имеют повреждение, в виде обугливания, схоже со следами от пожара, пенопласт так же оплавлен; д) Система теплового водопровода находится в нерабочем техническом состоянии; е) Поверхность облицовки фасада - виниловый сайдинг деформирован. Облицовка не закреплена надлежащим образом, отходит от поверхности фасада, имеются зазоры. Зазоры в облицовке способствуют проникновению атмосферных осадков на поверхность деревянных стен, что способствует коррозии строительной конструкции; ж) Ввод трубопровода водоснабжения в объект исследования выполнен без теплоизоляции. Ввод водопроводный устроен над поверхностью земли и пола внутри объекта исследования.

Таким образом, для дальнейшего проживания и эксплуатации спорного жилого дома необходимо произвести работы по устранению строительных недостатков.

Истец обратился в ООО Бюро экспертиз «Вектор», в котором им получено заключение специалиста № 101-14/09-2022 от 17.10.2022, согласно которому выявлены недостатки, определены необходимые работы и затраты по устранению недостатков, составившие 4 463 906 руб. 66 коп.

В силу ст. 557 Гражданского кодекса РФ 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 требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно ст. 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре условий о качестве товара продавец обязан передать потребителю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

В силу п. 2 ст. 474 ГК РФ, если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с п. 1 указанной 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.

Согласно п. 1 ст. 475 Гражданского кодекса РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно пункту 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа, недвижимость, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

То есть, к договору купли-продажи недвижимости положения, предусмотренные § 1 главы 30 Кодекса (общие положения о купле-продаже), применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этом виде договора.

Следовательно, к договору продажи недвижимости в первую очередь применяются положения о продаже недвижимости, закрепленные в § 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 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.

Согласно пункту 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. 477 ГК РФ, если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателем либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения.

Из пункта 10 Договора купли-продажи от 03 июня 2022 г. следует, «что жилой дом продается в пригодном для проживания состоянии, укомплектован исправным, санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием, не обременен задолженностью по оплате коммунальных платежей и электроэнергию».

Согласно п. 24 договора стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

Поскольку договором не были оговорены недостатки в подлежащем передаче жилом доме, в связи с чем у истца отсутствовала возможность визуально установить степень

повреждений и техническое состояние строительных конструкций или здания и сооружения в целом.

Истцом была направлена претензия в адрес ответчика, в которой ответчику было предложено в досудебном порядке возместить стоимость по устранению недостатков, однако ответчик отказался от возмещения.

На рассмотрение дела истец Кузнецов И.И., ответчик Козлов А.В., третье лицо Кузнецова К.Д. не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Поскольку в соответствии со ст. 167 ГПК РФ некая сторона не является препятствием к рассмотрению дела, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса, извещенных о рассмотрении дела надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца Вологодина В.В. заявленные иски выдвинула, с учетом сделанных уточнений, поддержала в полном объеме, просила удовлетворить.

Представитель ответчика Полуэктов М.Л. в судебном заседании просил отказать в удовлетворении исковых требований, поддержав доводы письменных возражений на иск.

Выслушав позицию участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд по результатам судебного разбирательства полагает, что заявленные иски выдвинуты надлежащим образом и подлежат в силу следующих причин.

Судом установлено, что 03 июня 2022 г. между Кузнецовым И.И. (покупатель) и Козловым А.В. (продавец) был заключен договор купли-продажи земельного участка по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановщина, ул. Георгия Виллина, 42, и расположенного на нем жилого дома (далее - договор), по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, площадью 734 кв. м, кадастровый номер 36:06:100801:19502, и расположенный на нем жилой дом, общей площадью 151,4 кв. м, кадастровый номер 38:06:100801:28251, общей стоимостью 3 600 000 руб., из которых стоимость земельного участка - 330 000 руб.

Согласно пункту 10 договора указанный жилой передается в пригодном для проживания состоянии, укомплектован исправным санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием, не обременен задолженностью по оплате коммунальных платежей и электроэнергии.

В соответствии с пунктом 14 договора покупатель подтверждает, что до подписания договора жилой дом и земельный участок им осмотрены, при этом претензий по состоянию жилого дома и земельного участка покупатель не имеет.

Пунктом 24 договора установлено, что стороны настоящего договора пришли к соглашению о том, что настоящий договор имеет силу акта приема-передачи, и с момента подписания настоящего договора обязанность продавца по передаче покупателю жилого дома и земельного участка считается исполненной.

Факт оплаты денежных средств за объекты недвижимости, как и стоимость жилого дома, сторонами не оспаривается.

Согласно данным технического паспорта от 29 декабря 2018 года на жилой дом, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановщина, ул. Георгия Виллина, 42, кадастровый номер 38:06:100801:28251, общая площадь жилого дома составляет 151,4 кв. м, год постройки 2018, друштвенный, материал стен - деревянные.

За покупателем Кузнецовым И.И. и Кузнецовой К.Д. зарегистрировано право общей совместной собственности на жилой дом и земельный участок по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановщина, ул. Георгия Виллина, 42, что подтверждается выпиской из ЕИРН.

После приобретения жилого дома Кузнецов И.И. в процессе его эксплуатации обнаружил недостатки строительного-технического характера, в связи с чем истец обратился в суд с иском о возмещении стоимости устранения недостатков.

Истцом представлено заключение специалиста ООО бюро экспертиз "Вектор" 14/09-2022 от 17 октября 2022 г., согласно которому жилой дом не соответствует строительным нормам и правилам; стоимость устранения дефектов жилого дома составляет 4 463 906 руб. 66 коп.

В ходе рассмотрения дела судом была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению экспертов ООО Промышленная компания "Сибирь" № ПКС-1 от 17 марта 2023 г. жилой дом техническому паспорту и требованиям технических регламентов по качеству не соответствует. Выявить данные недостатки без проведения экспертиз, являются скрытыми. Выявить данные недостатки без проведения разрабатываемого контроля не представляется возможным. Данные недостатки были допущены и возникли в период строительства объекта исследования вследствие нарушения требований и технических регламентов, строительных норм и правил. Недостатки, выявленные в ходе проведения экспертизы, влияют на функциональную пригодность объекта и использование его по назначению, а также влекут потерю прочности здания. Данные недостатки являются неустранимыми. Требуется демонтаж здания. Стоимость устранения недостатков составляет 3 632 355,2 руб.

Ввиду возникновения сомнений в правильности и обоснованности заключения эксперта № ПКС-4 от 17 марта 2023 г. судом, несмотря на возражения сторон, по своей инициативе была назначена повторная судебная экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «Сибсервис-Эксперт-Опенка».

23 июня 2023 г. директором ООО «Сибсервис-Эксперт-Опенка» в адрес суда был направлен отказ от проведения экспертиз, поскольку эксперт, который обладает специальными познаниями для проведения строительно-технической экспертизы, прекратил с данной организацией трудовые отношения, а других компетентных сотрудников у них нет.

При обсуждении вопроса относительно производства повторной экспертизы, в связи с поступившим отказом экспертного учреждения, и сторона истца, и сторона ответчика вновь высказались об отсутствии необходимости в проведении подобного рода экспертиз при наличии первоначального заключения.

Позиция сторон, при отсутствии у суда своей квидатуры эксперта, несмотря на имеющуюся у суда сомнения в правильности и обоснованности заключения эксперта № ПКС-4 от 17 марта 2023 г., с учетом положений 79 ГПК РФ, позволяет суду принять данное заключение, как достоверное доказательство по гражданскому делу.

В соответствии со статьей 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.

Требования к качеству товара установлены статьей 469 Гражданского кодекса Российской Федерации, из содержания которой следует, что качественные характеристики товара должны соответствовать предусмотренным соглашением сторон и договором купли-продажи.

Согласно статье 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 (пункт 1).

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (пункт 2).

Из материалов дела следует, что, обратившись в суд с требованиями, истец просит о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме.

Заключением судебной экспертизы ООО Промышленная компания "Сибирь" № ПКС-4 от 17 марта 2023 г. установлено, что стоимость устранения недостатков составляет 3 632 355,2 руб., при этом требуется демонтаж здания.

Впоследствии, подавая заявление об уточнении исковых требований, истец, ссылаясь на приведенное заключение и выявленные в жилом доме дефекты, просил взыскать в свою пользу сумму в размере 3 632 355,2 руб.

Необходимо отметить, что согласованная сторонами стоимость жилого дома составляет 3 270 000 руб.

При указанных обстоятельствах требование о взыскании суммы в размере 3 632 355,2 руб., значительно превышающей сумму стоимости жилого дома, ушаленную по договору купли-продажи, фактически свидетельствует о том, что истец заявил о наличии в доме существенных недостатков, что влечет право истца требовать расторжения договора купли-продажи и возврата уплаченных денежных средств с одновременным возвращением товара продавцу.

Истец не высказывает намерение расторгнуть договор купли-продажи, желая сохранить в собственности приобретенный жилой дом, имеющий неустраняемые недостатки, однако, несмотря на это, заявляет требования о возмещении стоимости устранения недостатков жилого дома.

Указывая, что признанной обени стороны экспертизой в качестве способа устранения недостатков установлен демонтаж жилого дома, следует, что истец фактически требует осуществить замену товара на товар, соответствующий договору, что прямо противоречит положениям статьи 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, покупатель вправе в соответствии со ст. 475 настоящего Кодекса о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору, не применяется.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что Кузнецовым И.И. избран неверный способ защиты.

Учитывая вышеизложенное, требования Кузнецова И.И. о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Кузнецова Игоря Игоревича к Козлову Александру Валерьевичу о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме, расположенном по адресу: Иркутская область, Иркутский район, д. Грановщина, ул. Георгия Вилина, 42, в размере 3 632 355,2 руб. – отказать.

Решение может быть обжаловано в Иркутский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Иркутский районный суд Иркутской области в течение месяца с момента изготовления мотивированного текста решения суда, но не позднее 2023 года.

Судья



экспертиза "Вектор"
не соответствует
это дома ООО
№ ПКС-
Иркутская
область