

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

19 декабря 2023 г.

г. Барнаул

Судебная коллегия по гражданским делам Алтайского краевого суда в составе:

председательствующего Попова С.В.,

судей Владимировой Е.Г., Амана А.Я.,

при секретаре Макине А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу истца С.Д.К. на решение Центрального районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГ по делу

по иску С.Д.К. к Е.К.В., Е.Е.Г. о соразмерном уменьшении цены объекта недвижимости.

Заслушав доклад судьи Амана А.Я., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

С.Д.К. обратилась в суд с иском к ответчикам в обоснование которого указала, что ДД.ММ.ГГ между сторонами спора заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. В процессе эксплуатации квартиры истцом выявлены недостатки в виде выполнения переустройства системы отопления с нарушением норм и требований к теплоизоляции помещения, что привело к разрыву труб системы отопления и затоплению горячей водой двух этажей, расположенных ниже, что подтверждается актом от ДД.ММ.ГГ. В возмещение убытков, причиненных затоплением, С.Д.К. выплатила ущерб Е.Р.В., проживающей по адресу: <адрес>, в сумме 181 339,20 руб., Б.А.И., проживающему по адресу: <адрес>, в сумме 10 000 руб. Сумма восстановительного ремонта затопленного помещения (<адрес>) составляет 117 423,68 руб. Истец направил письменное требование (претензию) ответчикам ДД.ММ.ГГ о соразмерном уменьшении цены недвижимости, которое последними оставлено без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения с иском в суд, в котором истец просил взыскать с Е.К.В., Е.Е.Г. в солидарном порядке в счет соразмерного уменьшения покупной цены по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, 117 423,68 руб.

Решением Центрального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 04.09.2023 в удовлетворении иска С.Д.К. отказано.

В апелляционной жалобе истец С.Д.К. выражает несогласие с решением суда, просит его отменить, принять по делу новое решение, которым удовлетворить исковые требования в полном объеме. Указывая на неправильное применение судом первой инстанции норм материального и процессуального права, приводит доводы, аналогичные изложенным в исковом заявлении. Также указывает, что судом не учтено недобросовестное поведение ответчиков, которые до проведения по делу судебной экспертизы отрицали факт установки на лоджии спорной квартиры, на момент ее отчуждения, подключенного к системе отопления радиатора. Суд не отнесся критически к показаниям свидетеля Е.Е.А., которые противоречат первоначальной позиции ответчиков. Суд без достаточных оснований пришел к выводу о том, что квартира приобреталась покупателем с незаконной перепланировкой, о которой ей было известно, и истец имела намерение приобрести товар именно в таком техническом состоянии. Ни предварительный, ни основной договор

купли-продажи не содержат оговорки об ознакомлении истца с произведенным переустройством квартиры в виде подключения к системе отопления радиатора отопления на лоджии. Ответчиками не были предоставлены акты скрытых работ. Судом допущено нарушение процессуальных норм выразившемся в неполном исследовании обстоятельств дела, которые повлияли на его исход, в том числе судом не учтены показания свидетеля Б.В.Н. (сантехника), который производил отключение поврежденного радиатора. Также судом допущены процессуальные нарушения в виде одновременного допроса экспертов проводивших по делу судебную экспертизу. В заключение экспертов имеются противоречия, которые не были устранены в ходе их допроса, в связи с чем имеются сомнения в правильности и обоснованности представленного заключения. Выводы экспертов о том, что утепление лоджий не регламентировано нормативными документами, сделано без учета действующих СП 50.13330.2012, СП 51.13330.2011, СП 230.1325800.2015. В заключении не отражено, что все подключения системы отопления находились под отделкой и были скрыты. При наличии со стороны истца мотивированных сомнений в правильности и обоснованности представленного заключения, судом без достаточных оснований отказано в проведении повторной экспертизы. Судом допущены процессуальные нарушения в виде замены судьи рассматривающего дела в отсутствие соответствующего постановления.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель истца С.Д.К. – Л.С.О. доводы жалобы поддержал. Представитель ответчиков У.Е.С. просила решение суда оставить без изменения.

Иные лица, участвующие в деле, в суд апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения гражданского дела извещены надлежаще, соответствующая информация размещена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», об уважительности причин неявки судебную коллегию не уведомили, ходатайств об отложении рассмотрения дела не заявили, что в силу части 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием рассмотрения гражданского дела в отсутствие этих лиц.

Проверив материалы дела, законность и обоснованность принятого решения в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений относительно нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Судом первой инстанции установлено, что ДД.ММ.ГГ между Е.К.В., Е.Е.Г. и С.Д.К. заключен договор купли-продажи квартиры, общей площадью 57,1 кв.м, кадастровый ***, расположенной по адресу: <адрес>.

Цена указанного объекта недвижимости составила 6 150 000 руб., расчет произведен за счет собственных денежных средств покупателя до подписания договора (пункты 2.1, 2.2 договора).

Согласно п.п. 3.1, 3.2 договора купли-продажи покупатель произвел осмотр объекта недвижимости и претензий к техническому состоянию объектов недвижимости не имеет. Продавец обязуется передать объект недвижимости в том качественном состоянии, в каком он есть на день подписания договора.

В соответствии с п.4.1.2 договора купли-продажи продавец обязан предупредить покупателя обо всех недостатках объекта недвижимости, а также предоставить покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым объектом недвижимости.

Указанный договор купли-продажи подписан сторонами, зарегистрирован в установленном законом порядке в органах Росреестра по Алтайскому краю ДД.ММ.ГГ.

В обоснование требований истец ссылается на то, что в процессе эксплуатации квартиры выявлены недостатки, выразившиеся в переустройстве системы отопления с нарушением норм и требований к теплоизоляции помещения лоджии, что привело к разрыву труб системы отопления, расположенных на лоджии, и затоплению горячей водой двух этажей, расположенных ниже.

Согласно проведенной по делу судебной экспертизы *** от ДД.ММ.ГГ, выполненной ООО ЦНПЭ «Алтай-Эксперт» в помещении лоджии <адрес> выполнены следующие работы:

- на дату осмотра полы, стены, потолок, защиты чистовой отделкой (ламинат на полах, обшивка стен ГКЛ с последующей оклейкой обоями, натяжной ПВХ потолок), вскрытие данных отделочных поверхностей (с целью установления наличия и характеристик утепляющего слоя) стороной истца не производилось;
- в помещении лоджии установлен терморегулятор отопления полов, что свидетельствует о прокладке под покрытием пола из ламината электрической отопляющей кабельной системы;
- в помещении жилой комнаты произведена врезка и подключение металлопластиковых труб диаметром 16 мм к ранее существующей проектной системе отопления (комнатному радиатору отопления) с дальнейшей прокладкой указанных трубопроводов под покрытием полов в помещении лоджии, с дальнейшим подсоединением к ним установленного на наружной стене лоджии радиатора отопления;
- по состоянию на дату осмотра трубопроводы обрезаны в жилой комнате, восстановлено проектное подключение радиатора в жилой комнате, радиатор лоджии отключен и снят;
- в помещении лоджии на месте, где ранее был установлен радиатор отопления, на наружной ограждающей стене лоджии остались крепежные элементы для установки радиатора, остались выводы труб отопления для подключения радиатора, с вентилями на их концах;
- при осмотре снятого радиатора, в его стенке обнаружена трещина, характер которой указывает на его размораживание, разрушение и дальнейшее затопление полов через трещину.

Выполненные в помещении лоджии работы по отделке стен, полов, потолков, можно классифицировать, как перепланировка (требующие внесения в технический паспорт). Указанные виды работ с точки зрения экспертов строителей относятся к определению «недостатка» в части отсутствия соответствующих разрешений на проведение данных работ в установленном порядке, отсутствие соответствующих отметок в техническом паспорте.

Подключение радиатора лоджии было выполнено от существующей системы отопления квартиры последовательно, через радиатор комнаты, при закрытии вентиля данного радиатора, циркуляция теплоносителя на лоджии и через радиатор лоджии прекращалась.

Устройство отопления лоджии от системы отопления жилого дома проведено неправомочно, с нарушением нормативных требований, поскольку вынос радиаторов отопления в помещение лоджии запрещен. Данный недостаток носит явный характер, так как при осмотре лоджии его возможно визуально определить (устройство отопления лоджии от отопления жилого помещения, установка радиатора отопления).

К недостаткам системы отопления квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, относятся подсоединение к системе отопления квартиры трубопроводов, проложенных под полами лоджии, и установку присоединенного к ним радиатора отопления, с установленными на прямой и обратной трубе отключающими вентилями. Данный недостаток видимый, является явным и не относится к скрытым.

В соответствии с нормативными определениями лоджия является холодным (неотапливаемым) помещением. Утепление лоджий не регламентировано нормативными документами, требования к утеплению лоджии отсутствуют, в связи с чем не представляется возможным ответить на вопрос, имеются ли недостатки в утеплении лоджии указанной квартиры, относятся ли они к скрытым недостаткам.

Достоверно ответить на вопрос о дате образования недостатков и в результате чьих действий (застройщика, иных лиц и т.д.), в том числе по состоянию на ДД.ММ.ГГ, не представляется возможным в связи с отсутствием надлежащих судебных методик и рекомендаций Минюста, однако при этом можно категорично утверждать, что в соответствии с Рабочей документацией «ОВ. Отопление и вентиляция» П-09-10-1 по состоянию на дату проектирования и строительства (февраль 2014) МКД *** по <адрес> в <адрес> вывод трубопроводов отопления, а также радиатора отопления в помещение лоджии <адрес> отсутствовал; в соответствии с актом осмотра от ДД.ММ.ГГ, составленном ТСН «Малахит», ДД.ММ.ГГ радиатор отопления на лоджии <адрес> был установлен.

В данном случае, с технической точки зрения, сумма соразмерного уменьшения цены квартиры в связи с наличием выявленных недостатков будет выражаться в виде возмещения стоимости устранения недостатков системы отопления в квартире. В исследованиях по первому-третьему вопросам недостатки квартиры экспертами определены как отсутствие узаконенного переоборудования системы отопления квартиры, которые заключаются в произведенных работах по выводу трубопроводов и радиатора отопления в помещение лоджии.

Сумма затрат на проведение работ по устранению выявленных недостатков в ценах на дату производства экспертизы, с применением индексов Минстроя РФ на 2 квартал 2023 года составляет 16 568 руб. Сумма затрат по проведению работ по устранению выявленных недостатков в ценах по состоянию на ДД.ММ.ГГ, с применением индексов Минстроя РФ на 3 квартал 2021 года составляет 13 402 руб.

Допрошенные в судебном заседании эксперты А.Ю.Н., А.Д.И. выводы, изложенные в заключении подтвердили, пояснили, что недостатки в исследуемой квартире заключаются в произведенных работах по выводу трубопроводов и радиатора отопления в помещение лоджии, данный недостаток видимый, является явным и не относится к скрытым.

Разрешая заявленные требования и отказывая в их удовлетворении, суд, руководствуясь ст. ст. 454, 469, 475, 549, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что приобретая квартиру, осматривая ее, истец имела реальную возможность ознакомиться с технической документацией на нее, при необходимости пригласить специалиста для проведения соответствующего осмотра и исследования, то есть проявить должную осмотрительность и осторожность до совершения сделки. Претензий относительно качества квартиры, при заключении договора истец не предъявляла, договор заключен без каких-либо замечаний. Цена приобретаемого имущества, была согласована сторонами по результатам его осмотра. Недостатки, указываемые истцом, носят явный, не скрытый характер, в связи с чем, суд не усмотрел оснований полагать, что заключая договор купли-продажи, истец не знала о наличии недостатков в квартире и не желала ее приобрести в том виде, в каком она существовала на момент совершения сделки.

Напротив, квартира продавалась именно с утепленной лоджией, при наличии на ней радиатора отопления, при этом покупатель желал приобрести квартиру в перепланированном состоянии.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на исследованных судом доказательствах, которым дана аргументированная правовая оценка.

Мотивы, по которым суд первой инстанции пришел к своим выводам, подробно приведены в обжалуемом решении и в дополнительной аргументации не нуждаются. Судом учтены положения процессуального законодательства об относимости и допустимости доказательств (статьи 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), в судебном постановлении отражены результаты оценки доказательств с приведением мотивов, 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, что соответствует положениям части 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 1, 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу ст. 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.

Согласно ст. 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.

При этом в силу п. 1 ст. 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.

Исходя из норм материального права, под соразмерным уменьшением покупной цены (договора) понимается установление цены в соответствующей пропорции к общей цене

товара (спорной квартиры) с учетом реальной возможности использования обесцененного товара по назначению. Данное положение применяется в случае, когда товар может использоваться по прямому назначению без устранения недостатков, но при определении его цены не было учтено снижение качества (абз. 2 п. 1 ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Соразмерное уменьшение цены означает, что уплаченная за товар цена предполагалась как за товар надлежащего качества, но выявленное состояние товара, указывает, что он тому качественному состоянию, которое предполагалось сторонами при заключении сделки, не соответствует.

Соответственно, истцу необходимо доказывать наличие обстоятельств, дающих основание для уменьшения покупной цены товара в соответствии с данной нормой, поскольку не любые выявленные недостатки влияют на стоимость товара (спорной квартиры).

По смыслу ст.476 Гражданского кодекса Российской Федерации именно покупатель должен доказать, что ему был передан товар с недостатками, которые он не мог обнаружить при осмотре товара в момент передачи (получения) и которые проявились при использовании (хранении, перевозке) товара (скрытые недостатки).

В ходе рассмотрения настоящего спора установлено, что на момент заключения договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГ на лоджии спорной квартиры был установлен радиатор, подключенный к общедомовой системе отопления.

Указанные обстоятельства подтверждаются в том числе, объявлением, размещенным на сайте Авито, к которому прикреплены фотографии спорной квартиры с лоджией, на которой установлен радиатор отопления.

Таким образом, по настоящему делу юридически значимым и подлежащим доказыванию являлось выяснение вопроса относительно осведомленности истца относительно наличия переустройства системы отопления в приобретаемой квартире.

Согласно проведенной по делу судебной экспертизе *** от ДД.ММ.ГГ, устройство отопления лоджии от системы отопления жилого дома выполнено с нарушением нормативных требований, поскольку вынос радиаторов отопления в помещение лоджии запрещен. Данный недостаток носит явный характер не относится к скрытым, так как при осмотре лоджии его возможно визуально определить.

Материалами дела подтверждается, что покупатель лично осматривала квартиру, была предупреждена о переустройстве системы отопления, что в том числе подтвердил допрошенный в судебном заседании свидетель Е.Е.А., осуществлявший сопровождение сделки, предупрежденный об ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, вопреки доводам жалобы, суд обоснованно принял его показания в качестве допустимого доказательства.

Таким образом, истцу предоставлена полная информация о состоянии квартиры, в том числе о произведенном переустройстве системы отопления лоджии без его оформления и согласования, в связи с чем С.Д.К. имела возможность принять решение о приобретении квартиры на условиях, согласованных сторонами, и цены, учитывая состояние квартиры с учетом ее технических характеристик.

Кроме того, исходя из положений ст. ст. 557, 475 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимым и достаточным условием реализации прав покупателя недвижимости на соразмерное уменьшение покупной цены или возмещения расходов на

устранение недостатков товара является не только получение товара с недостатками, но и факт отклонения товара от условия о его качестве, которое содержится в договоре.

В договоре купли-продажи квартиры отсутствуют условия, касающиеся качества передаваемого недвижимого имущества, истцом не доказано нарушение ответчиками условий договора купли-продажи и приобретение истцом объекта недвижимости не того качества, на которое она рассчитывала при заключении договора. Сторонами договора купли-продажи условие о качестве имущества, являющегося его предметом, не согласовано, следовательно, не подлежат применению положения ст. ст. 475, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающие ответственность продавца за передачу недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве. Вместе с тем, истец, произведя осмотр приобретаемого имущества и получив всю относящуюся к нему документацию, могла и должна была понимать, что приобретает объект, в котором ранее производилось переустройство, поскольку установка радиатора отопления на лоджии многоквартирного дома явно носит противоправный характер. При этом, требование истца по существу направлено на изменение такого существенного условия договора купли-продажи, установленного сторонами при его заключении, как цена.

Подписав договор купли-продажи квартиры, С.Д.К. согласилась с произведенным ответчиками переустройством, с качеством проведенного в квартире ремонта. При заключении договора купли-продажи истец не имела замечаний и претензий к техническому состоянию жилья, снижающему его потребительские качества, а стоимость объекта недвижимости была согласована сторонами с учетом имеющегося в нем переустройства системы отопления, в связи с чем суд пришел к верному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Кроме того, заявляя требование о соразмерном уменьшении покупной цены, истец просит взыскать с ответчиков стоимость восстановительного ремонта лоджии. Вместе с тем, как верно указано судом первой инстанции требование о возмещении расходов на устранение недостатков и требование о соразмерном уменьшении цены различны по своему правовому содержанию, при этом, уменьшение покупной цены приобретенного жилого помещения не может осуществляться путем возмещения стоимости ремонтных работ.

Доводы жалобы о том, что при производстве работ по утеплению лоджии были нарушены требования к теплоизоляции помещения лоджии, что привело к разрыву труб системы отопления, подлежат отклонению, поскольку как указано выше, вынос радиаторов отопления в помещение лоджии запрещен.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы о злоупотреблении ответчиками правом, в части изменения своей позиции относительно факта установки ими в спорном жилом помещении отопительного прибора, со ссылкой на положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, на законность принятого судом решения не влияют, поскольку не опровергают факт осведомленности истца о техническом состоянии спорного жилого помещения в момент его приобретения.

Доводы жалобы о допущенных судом процессуальных нарушениях в виде одновременного допроса экспертов проводивших по делу судебную экспертизу, судебная коллегия отклоняет, поскольку гражданское процессуальное законодательство не содержит такой запрет.

Вопреки доводам жалобы о рассмотрении дела в незаконном составе суда, определением заместителя председателя Центрального районного суда г. Барнаула от 28.06.2023

произведена замена судьи М.Л.С. в связи с прекращением ее полномочий на судью Б.Е.В. принявшую оспариваемое решение (том 1 л.д.134).

Несогласие, выраженное в апелляционной жалобе с выводами суда, иная оценка фактических обстоятельств, равно как и отличное от решения суда толкование положений закона, не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки и не подтверждает допущенных судом нарушений норм права, которые могли повлиять на исход дела и являлись бы основанием к отмене или изменению судебного решения.

При изложенных обстоятельствах оснований для отмены либо изменения решения суда по доводам апелляционной жалобы судебная коллегия не усматривает.

Руководствуясь статьями 328 - 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Центрального районного суда г. Барнаула от 4 сентября 2023 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу истца С.Д.К. - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи:

Мотивированное апелляционное определение составлено 22 декабря 2023 г.