

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Екатеринбург

12.07.2023

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе:

председательствующего Седых Е.Г.,

судей Фефеловой З.С., Хайровой Г.С.,

при ведении протокола помощником судьи Весовой А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-45/2023 по иску С-а Александра Акзамовича к Е-у Виктору Андреевичу о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, убытков, компенсации морального вреда,

по апелляционной жалобе ответчика на решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 08.02.2023.

Заслушав доклад судьи Седых Е.Г., объяснения представителя ответчика Смольниковой А.Ю., истца и его представителя Игумнова Ю.А., судебная коллегия

установила:

С- А.А. обратился в суд с иском к Е-у В.А. о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, убытков, компенсации морального вреда.

В обосновании иска указано, что истец приобрел по заключенному с ответчиком договору купли-продажи от 14.12.2020 жилой дом и земельный участок по адресу: <адрес>. В процессе эксплуатации истец обнаружил недостатки строительных работ: протекает чердачное перекрытие, отсутствует вентиляция крыши, промерзают входные двери и дверь в котельную, грибок на досках, устройство потолочного перекрытия выполнено с нарушениями технологии укладки теплоизоляционных материалов.

Истцом в подтверждение своей позиции представлено заключение № УА-451 ООО «Уральская палата судебной экспертизы», согласно которому рыночная стоимость восстановительного ремонта в результате дефектов и недостатков строительства составляет 519369 руб. 58 коп.

Уточнив исковые требования после проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, истец просил взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков в размере 848 654 руб., моральный вред в размере 130000 рублей, убытки по несению арендной платы за период с 15.05.2021 по 15.04.2022 в размере 165000 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 2 400 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 28000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 55000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 269 руб.

Ответчик и его представитель исковые требования не признали, представитель ответчика указала, что сторонами согласована цена дома в размере 2850000 руб. с учетом его технического состояния и пригодности для проживания, соответствует реальной стоимости объекта, истец был осведомлен о состоянии дома при покупке под чистовую отделку. Истцу были известны качественные характеристики недвижимого имущества, исходя их визуального внешнего и внутреннего осмотра жилого дома, а также представленных ответчиком и подготовленных на основании чертежа и декларации: технического паспорта

на жилой дом, технического плана, декларации об объекте недвижимости. Истец был осведомлен о строительстве дома для себя для целей личного проживания и без составления проекта строительных работ. Недостатки, на которые ссылается истец, могли быть обнаружены до заключения договора купли-продажи. Дом был продан со сниженной стоимостью, со скидкой с учетом состояния дома. Истец воспользовался правом, предусмотренным ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации на соразмерное уменьшение покупной цены. Договором не предусмотрен гарантийный срок для устранения недостатков дома продавцом после перехода права собственности. Вновь заявленное требование о возмещении ущерба в результате ненадлежащего строительства является злоупотреблением правом.

Решением Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 08.02.2023 иск удовлетворен частично.

Взысканы с Е-а В.А. в пользу С-а А.А. в счет стоимости устранения недостатков жилого дома сумма 848654 руб., убытки в размере 165 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 40 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 269 руб.

В остальной части иска отказано.

Оспаривая законность и обоснованность принятого решения, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда, принять новый судебный акт. Указывает на отсутствие в материалах дела доказательств направления третьему лицу ПАО Сбербанк информации о настоящем деле, уведомлений о направлении третьему лицу судебных извещений, чем нарушены процессуальные права ответчика и указанного третьего лица. Указывает на игнорирование судом ходатайств ответчика об истребовании кредитного договора, кредитного досье, оценочного отчета, договоров страхования, в том числе объекта, которые являются существенными. Судом не принято во внимание, что дом неоднократно был осмотрен покупателем в зимний период времени. Судом необоснованно отказано в привлечении подрядчика по устной договоренности по строительству дома (//)7, в качестве свидетеля и в качестве третьего лица, чем нарушен принцип состязательности сторон. Требование о возмещении убытков в виде несения расходов на аренду жилья 165000 руб. не подлежало удовлетворению.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ответчика настаивала на доводах апелляционной жалобы. Также в судебном заседании 27.06.2023 представитель ответчика представила заявление с дополнительными доводами к апелляционной жалобе. В дополнение к жалобе указала, что после состоявшегося оспариваемого решения, 18.03.2023 истцом указанный жилой дом был продан по договору купли-продажи по цене 5600000 руб. Настаивала на том, что истцом не понесены расходы по восстановлению нарушенного права, недостатки строительства не устранены, поэтому право требовать стоимости устранения недостатков у истца отсутствует. Также указала, что заключение договора купли-продажи с новым собственником свидетельствует о том, что жилой дом не имеет существенных недостатков, влияющих на его потребительские свойства и пригоден для проживания, поэтому выводы судебной экспертизы не обоснованы.

Истец и его представитель возражали против доводов апелляционной жалобы и дополнений к ней, просили оставить решение суда без изменения.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились третьи лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, что подтверждается материалами дела.

Кроме того, участвующие по делу лица, извещались публично путем заблаговременного размещения в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона от 22.12.2008 № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» информации о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы на интернет-сайте Свердловского областного суда.

Принимая во внимание надлежащее и своевременное извещение участников процесса о времени и месте судебного заседания в суде апелляционной инстанции, судебная коллегия в соответствии с требованиями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии со ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (пункт 2).

Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 Гражданского кодекса Российской Федерации, в момент передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товара этим требованиям не предусмотрен договором купли-продажи, и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются (пункт 1 статьи 470 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу пункта 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации, к договору продажи недвижимости положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 Кодекса (общие положения о купле-продаже), применяются, если иное не предусмотрено правилами Кодекса об этом виде договора.

Согласно статье 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.

Статьей 475 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены последствия передачи товара ненадлежащего качества.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

Судом установлено, что 14.12.2020 между С-ым А.А. (покупателем) и Е-ым В.А. (продавцом) заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием кредитных средств, по условиям договора покупатель приобрел у Е-а В.А. жилой дом и земельный участок по адресу: <адрес>, стоимостью 2850000 руб. (т. 1 л.д.16).

Также 14.12.2020 между С-ым А.А. (покупателем) и Е-ым В.А. (продавцом) заключен договор купли-продажи неотделимых улучшений жилого дома по адресу: <адрес> <адрес>. Цена неотделимых улучшений 1459000 руб. (т. 1 л.д.17).

17.12.2020 на основании указанного договора купли-продажи за С-ым А.А. произведена государственная регистрация права собственности на указанные выше объекты недвижимости (т. 1 л.д.18).

В период проживания в жилом доме истцом выявлены недостатки объекта недвижимости: протекает чердачное перекрытие, отсутствует вентиляция крыши, промерзают входные двери и дверь в котельную, грибок на досках, устройство потолочного перекрытия выполнено с нарушениями технологии укладки теплоизоляционных материалов.

На направленное истцом в адрес ответчика 01.06.2021 требование о безвозмездном устранении недостатков, обнаруженных в жилом доме в течение 14 дней (т.1 л.д. 23-28), ответчик направил ответ об отказе в удовлетворении данного требования (т. 1 л.д.29).

Судом по ходатайству ответчика была проведена строительно-техническая экспертиза (т. 1 л.д. 224-226).

Заключение комиссии экспертов ООО «ЭнергоСтройПроект-Эксперт» от 12.01.2023 подтвердило наличие недостатков жилого дома, причиной которых являются недостатки строительства, то есть допущенными подрядчиком при строительстве объекта, и они не связаны с эксплуатацией С-ыми приобретенного дома. Стоимость их устранения составляет 848654 руб. 35 коп. Выявленные недостатки в части нарушения тепловой защиты конструкций (перекрытие и входная дверь) являются препятствием в использовании дома для проживания и влияют (ухудшают) его потребительские свойства (т. 2 л.д. 52-53).

В соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

У суда первой инстанции не было оснований не доверять заключению комиссии экспертов ООО «ЭнергоСтройПроект-Эксперт» как доказательству, полученному в соответствии с требованиями главы 6 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации, ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебной-экспертной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем оно было принято в качестве допустимого доказательства по делу.

Разрешая спор, суд первой инстанции, установив обстоятельства дела, оценив все представленные по делу доказательства по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходил из того, что недостатки жилого дома вызваны в основном некачественным устройством перекрытия дома, что в ходе обычной приемки товара могло быть обнаружено только при определенных погодных условиях, в ином случае требовались специальные познания и сделанные на их основе экспертные выводы, о том, что несоблюдение толщины теплоизоляционного слоя, пропуски и просветы устройства теплоизоляционного слоя перекрытия, недостатки тепловой защиты со стороны чердачного пространства приведут к конденсации влаги в теплоизоляционном материале,

к значительному снижению теплозащитных свойств всей конструкции перекрытия, появлению плесени и протечек, установив наличие неочевидных при обычном способе приемки, скрытых недостатков в доме, возникших до передачи его покупателю, не оговоренных в договоре купли-продажи, в отсутствие доказательств определения сторонами цены объекта с учетом данных недостатков, и пришел к выводу о том, что требования по взысканию стоимости устранения недостатков являются обоснованными, с ответчика подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в определенной судебной экспертизе сумме в размере 848654 руб. 35 коп.

Судебная коллегия соглашается с такими выводами суда первой инстанции, изложенными в решении, поскольку они не противоречат материалам дела, основаны на всестороннем и объективном исследовании и оценке всех обстоятельств, которые имеют значение при рассмотрении таких дел, сделаны в соответствии с нормами права, подлежащими применению в данном случае.

Установив на основании проведенной по делу судебной экспертизы факт передачи ответчиком истцу по договору купли-продажи жилого дома с существенными недостатками, в том числе препятствующими использованию дома по назначению, которые являются скрытыми для непрофессионала в строительстве, суд обоснованно признал за истцом право на взыскание стоимости устранения недостатков.

Довод жалобы ответчика о том, что при заключении договора между истцом и ответчиком стоимость жилого дома была определена с учетом имеющихся недостатков, является несостоятельным и опровергается материалами дела.

Так, из представленных в материалы дела договоров купли-продажи от 14.12.2020 следует, что одновременно с договором купли-продажи жилого дома и земельного участка, стоимостью 2850000 руб. (жилой дом – 1745000 руб., земельный участок – 1105000 руб.), сторонами был заключен договор купли-продажи неотделимых улучшений этого же дома по цене 1459000 руб. Общая стоимость приобретенной недвижимости и её неотделимых улучшений составит сумму 4309000 руб. (2850000 + 1459000).

Из материалов дела следует, и не оспаривалось сторонами, что объекты недвижимости приобретены С-ым А.А. в ипотеку. При этом, из представленного отчета № 1377-20 об оценке ООО «Агентство аудита и оценки» (т. 1 л.д. 126-169), представляемого залогодержателю ПАО Сбербанк при заключении ипотечного договора, следует, что согласно итоговому заключению о рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки рыночная стоимость земельного участка – 1105000 руб., рыночная стоимость жилого дома 3204000 руб., рыночная стоимость единого объекта недвижимости – 4309000 руб. (т. 1 л.д.145).

Судебная коллегия обращает внимание, что при совершении математического действия сложения стоимостей объектов недвижимости и неотделимых улучшений по договору, их общая стоимость составит 4309000 руб. (1105000 + 1745000 + 1459000), что соответствует рыночной стоимости единого объекта по вышеназванному заключению. При этом, сложение стоимости дома по договору и стоимости неотделимых улучшений составит сумму 3204000 руб. (1745000 + 1459000), что также соответствует рыночной стоимости жилого дома по вышеназванному заключению.

Таким образом, вышеприведенные доказательства подтверждают, что истцом указанные объекты недвижимости приобретены по рыночной цене, то есть жилой дом, имеющий существенные недостатки, являющиеся препятствием в использовании дома для проживания, был продан ответчиком истцу по рыночной цене.

Вопреки доводам жалобы, истец, продав в дальнейшем указанный жилой дом, при установленных по делу обстоятельствах, не утратил право на возмещение ему стоимости по устранению недостатков, поскольку сам факт продажи жилого дома не может являться основанием для отказа в заявленных требованиях о взыскании стоимости устранения недостатков. Отчуждение жилого дома может быть обусловлено и вызвано собственным усмотрением собственника (истца в данном случае) и не приводит к неосновательному обогащению с его стороны.

Принимая во внимание вышеизложенное, тот факт, что 18.03.2023 истцом С-ым А.А. спорный жилой дом был продан по договору купли-продажи, не подтверждает позиции ответчика о необоснованности выводов судебной экспертизы, поскольку даже при представленном заключении судебной экспертизы указанный жилой дом, имеющий недостатки, своих свойств как объект недвижимости не утратил, остается объектом гражданских правоотношений.

Доводы жалобы об отказе в удовлетворении ходатайств ответчика об истребовании кредитного договора, кредитного дела, договоров страхования объекта недвижимости, заключенных при приобретении С-ым А.А. спорного объекта недвижимости, не свидетельствуют о нарушении норм процессуального права. Достаточность доказательств по делу определяется судом. Установив, что в материалах дела имеется достаточно доказательств для рассмотрения дела по существу, суд обоснованно посчитал нецелесообразным истребование указанных доказательств и отказал в удовлетворении указанных ходатайств ответчика. При этом оценочный отчет (т.1 л.д.126-169), по которому определялась рыночная стоимость приобретаемого истцом объекта недвижимости, имеется в материалах дела, о чем было указано выше.

Вопреки доводам жалобы ответчика, учитывая предмет и основания исковых требований, непривлечение в качестве третьего лица Крамарева С.Б., осуществляющего по устной договоренности с ответчиком строительство спорного жилого дома, не повлекло нарушения прав ответчика.

Доводы жалобы ответчика об отсутствии доказательств направлений третьему лицу ПАО Сбербанк информации по настоящему делу, судебных извещений, процессуальных прав ответчика Еремина В.А. не нарушают, основаниями для отмены решения суда не являются.

Доводы о нарушении процессуальных норм, в том числе несвоевременность изготовления мотивированного решения, не являются безусловным основанием для отмены решения суда.

Вопреки доводам жалобы ответчика, выводы суда первой инстанции о наличии оснований для взыскания стоимости устранения недостатков жилого дома подробно мотивированы, соответствуют закону и фактическим обстоятельствам дела, основаны на совокупности исследованных в судебном заседании доказательств, которым суд дал должную, отвечающую правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правовую оценку на предмет их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи.

Заслуживают внимания доводы ответчика о необоснованном взыскании в пользу истца убытков в размере 165000 руб. в виде понесенных истцом расходов по договору найма за период с 15.05.2021 по 15.04.2022 (т. 2 л.д.187-188, 189-191) по причине непригодности для проживания купленного дома.

Согласно указанному договору, заключенному 01.06.2021 между наймодателем Жировым М.Г. и нанимателем С-ой О.М. (супруга истца), во временное пользование для проживания было передано 2/3 части жилого дома по адресу: <адрес>. Ежемесячная арендная плата 15000 руб.

Кроме этого, в претензии, которую истец направлял ответчику (т.1 л.д.23-25), он указывал, что с 12.02.2021 они вынуждены были проживать по адресу: <адрес> ежемесячной оплатой 10000 руб.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Судом апелляционной инстанции на основании полученных ответов на судебные запросы установлено, что в период с 12.02.2021 по 03.07.2023 истец С- А.А. является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес> (т. 3 л.д.104,104-оборот, 110,110-оборот). Его супруга С-а О.М. является собственником 7/20 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес> (т. 3 л.д.109).

Истец пояснил судебной коллегии, что их семья не проживала в вышеуказанных квартирах, где сам истец и его супруга являются сособственниками, по причине того, что их не устраивали условия проживания вместе с их родственниками. Судебная коллегия считает, что при таких обстоятельствах отсутствуют основания для взыскания с ответчика расходов истца, понесенных по договору найма, поскольку у семьи истца имелась возможность и право проживать в указанный период времени в жилых помещениях, в которых они являются сособственниками, в связи с чем в удовлетворении требований С-а А.А. о взыскании убытков в размере 165000 руб. следует отказать. Решение суда в указанной части подлежит отмене в связи с неправильным определением обстоятельств, имеющих значение для дела и нарушением норм материального права (п.п. 1, 4 ч. 1 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая принцип пропорциональности, подлежит изменению решение суда в части взысканных расходов на оплату услуг представителя и государственной пошлины.

Государственная пошлина взыскана с ответчика в пользу истца решением суда в размере 13269 руб.

С учетом требований разумности и справедливости, руководствуясь ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил размер расходов на оплату услуг представителя в сумме 40000 руб.

Поскольку иск с учетом выводов судебной коллегии удовлетворен частично (размер удовлетворенных требований составил 84%), поэтому в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов, к взысканию с ответчика в пользу истца следует определить следующие суммы: в возмещение расходов на оплату услуг представителя в размере 33 600 руб. (40000 руб. x 84%), в возмещение расходов по оплате государственной пошлины сумму 11145, 70 руб. (13268,70 руб. x 84%).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 320, п. 1 ст. 327.1, п. 2 ст. 328, ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 08.02.2023 отменить в части взыскания с Еремина Виктора Андреевича в пользу С-а Александра Акзамовича убытков в размере 165000 руб.

Принять в указанной части новое решение, которым в удовлетворении исковых требований С-а Александра Акзамовича к Еремину Виктору Андреевичу о взыскании убытков отказать в полном объеме.

Решение суда изменить в части, уменьшив взысканный размер расходов на оплату услуг представителя до суммы 33600 руб., государственной пошлины до суммы 11145, 70 руб.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика Еремина В.А. – без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 19.07.2023.

Председательствующий: Е.Г. Седых

Судьи: З.С. Фефелова

Г.С. Хайрова