

Вывести список дел, назначенных на дату



19.05.2021

[Поиск информации по делам](#)

Решение по гражданскому делу

**Информация по делу**

2-3038/202054RS0№-72

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации 02 декабря 2020 года
суд <адрес> в составе:Председательствующего судьи
заседания Федоровой А.Ю.,

<адрес> Центральный районный
Александровой Е.А., секретаря судебного

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Белан Е. С. к Капустиной М. С. о возмещении расходов на устранение недостатков проданного жилого дома,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратилась в суд с иском, в котором просит с учетом увеличения заявленных требований в порядке ст. 39 ГПК РФ взыскать с ответчика сумму в размере 313 543 рубля в счет возмещения расходов на устранение недостатков жилого <адрес> ДНТ «Зеленая поляна», МО Кубовинского сельсовета, <адрес>, 12 250 рублей в счет расходов по оплате экспертного заключения, расходы на оплату юридических услуг в размере 30 000 рублей государственную пошлину в размере 6 335 рублей

В обоснование иска ссылается на то, что ДД.ММ.ГГГГ по договору купли-продажи приобрела у Капустиной М. С. земельный участок, площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, МО Кубовинского сельсовета, ДНТ «Зеленая поляна», участок 254, кадастровый №, а также жилой дом, расположенный на этом земельном участке. Данный договор является актом приема-передачи недвижимого имущества.

Жилой дом имеет два этажа, его площадь составляет 128,8 кв.м. Право собственности Капустиной М.С. на этот дом было зарегистрировано на основании Технического плана здания от ДД.ММ.ГГГГ, земельный участок ответчиком приобретен по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с п. 4 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ цена недвижимого имущества составляет 2 600 000 рублей, при этом стоимость дома составляет 1 000 000 рублей, стоимость земельного участка составляет 1 600 000 рублей. Истец обязательства по договору исполнила в полном объеме, право собственности на земельный участок и жилой дом зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

После вселения в жилой дом, истцом было обнаружено, что пол, покрытый ламинатом, стал прогибаться, данный недостаток выявился во всех помещениях дома. Вскрыв ламинат в одной из комнат, выяснилось, что дощатое основание пола сгнило.

Для определения недостатков жилого помещения истец обратилась в ООО «Мэлвуд» с целью установления состояния полов в доме. Выяснилось, что устройство полов было произведено в нарушение требований законодательства, что привело к гниению досок дощатого основания, трухлявость полов, прогибы досок, образования черного и белого цветов (плесень), зыбкость дощатого основания, вздутие ламината. Согласно данному заключению стоимость восстановительного ремонта полов составляет 230 670 рублей. Расходы на проведение заключения по качеству полов составили 12 250 рублей.

Так же при подаче иска истец оплатила государственную пошлину в сумме 5 506,70 руб., которую просит взыскать за счет ответчика.

Так как истец не обладает знаниями в области права она обратилась за помощью к юристу и понесла расходы в сумме 30 000 рублей.

С целью урегулирования возникшей ситуации истец обратилась к ответчику, в которой просила компенсировать причиненный ущерб. Однако ответчик отказал в удовлетворении возмещения причиненного вреда, в связи с чем Белан Е.С. обратилась в суд с иском.

Истец Белан Е.С. в судебном заседании требования поддержала в полном объеме с учетом их уточнения в порядке ст. 39 ГПК РФ.

Представитель истца Скорицкая Н.А., действующая на основании ордера от ДД.ММ.ГГГГ требования поддержала в полном объеме, просила иск удовлетворить.

Ответчик Капустина М.С. в судебном заседании против удовлетворения требований возражала, просила дело слушанием отложить для возможности ознакомления с материалами дела, а также возможности участия представителя.

Суд, рассматривая ходатайство ответчика об отложении судебного заседания по делу оснований для отложения судебного заседания не находит, в связи с тем, что путем направления телефонограммы ответчик о дате судебного заседания была извещена заблаговременно - ДД.ММ.ГГГГ, имела возможность заранее ознакомиться с материалами дела. Кроме этого, судом были оглашены материалы дела, в том числе заключение судебной экспертизы. Неявка представителя в судебное заседание не является уважительной причиной для отложения, так как

ответчик имела возможность заключить договор с другим представителем. Кроме этого, каких-либо причин неявки представителя суду не указано.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, выслушав стороны, допросив свидетеля, суд приходит к следующему выводу.

На основании ст. 15 ГК РФ, 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). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Согласно 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

В соответствии с п. 1, 2 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

По общему правилу, закрепленному в пунктах 1 и 2 статьи 1064 Гражданского кодекса РФ, ответственность за причинение ущерба возлагается на лицо, причинившее ущерб, если оно не докажет отсутствие своей вины. В случаях, специально предусмотренных законом, ущерб возмещается независимо от вины причинителя вреда (пункт 1 статьи 1070, статья 1079, пункт 1 статьи 1095, статья 1100 Гражданского кодекса РФ). Обязанность по возмещению ущерба может быть возложена на лиц, не являющихся причинителями ущерба (статьи 1069, 1070, 1073, 1074, 1079 и 1095 Гражданского кодекса РФ).

Установленная статьей 1064 Гражданского кодекса РФ презумпция вины причинителя вреда предполагает, что доказательства отсутствия его вины должен представить сам ответчик. Потерпевший представляет доказательства, подтверждающие факт повреждения имущества, размер причиненного вреда, а также доказательства того, что ответчик является причинителем вреда или лицом, в силу закона обязанным возместить вред.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом, в силу ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. В судебном заседании установлено, что Белан Е.С. является собственником земельного участка, площадью 1000 кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, МО Кубовинского сельсовета, ДНТ «Зеленая поляна», участок 254, кадастровый №, а также жилого дома, расположенного на данном земельном участке, площадью 128,8 кв.м., что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 6-11).

Факт приобретения истцом участка с расположенным на нем жилым домом подтверждается договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, по которому Капустина М.С. продала Белан Е.С. земельный участок, площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: <адрес>, МО Кубовинского сельсовета, ДНТ «Зеленая поляна», участок 254, кадастровый №, а также жилой дом, расположенный на данном земельном участке, площадью 128,8 кв.м. (л.д. 16-18).

Согласно п. 4.1 указанного договора цена недвижимого имущества составляет 2 600 000 рублей, при этом стоимость дома составляет 1 000 000 рублей, стоимость земельного участка составляет 1 600 000 рублей.

В силу п. 12 договора от ДД.ММ.ГГГГ продавец передает покупателю недвижимое имущество, определенное в договоре, надлежащего качества.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации)

В соответствии со ст. 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 (статья 130).

Согласно ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 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 (ст. 557 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, до этого момента.

Пунктами 1 и 2 статьи 477 ГК РФ предусмотрено, что покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные статьей 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 покупателю.

Таким образом, бремя доказывания причин возникновения недостатков лежит на истце, который должен доказать, что приобретенное им нежилое помещение имеет недостатки, которые возникли до передачи ему нежилого помещения или по причинам, возникшим до этого момента.

Согласно представленному стороной истца в материалы дела отчету ООО «Мелвуд» № от ДД.ММ.ГГГГ, выявлено наличие дефектов и повреждений отделочного покрытия конструкций полов Объекта, отраженные в результатах обследования, множественно не соответствует требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87».

Стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов и отклонений конструкций пола помещений жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, МО Кубовинский сельсовет, территория ДНТ Зеленая поляна, <адрес> от требований нормативно-технических документов, составляет 230 670 рублей (п.д. 47).

Кроме того, согласно Дополнению № к экспертному заключению от ДД.ММ.ГГГГ Э. ДД.ММ.ГГГГ осуществлён дополнительный выезд по адресу истца, в результате чего произведено полное вскрытие конструкций пола первого этажа, а именно:

- демонтаж финишного покрытия из ламината;
- демонтаж дощатого настила из обрезных досок;
- демонтаж утеплителя из минеральной ваты;
- демонтаж несущей подшивки из обрезных досок.

После производства демонтажных работ были выявлены следующие дефекты:

- массовое поражение гнилью досок несущей подшивки;
- локальное поражение гнилью деревянных лаг;
- поражение гнилью нижнего венца стен первого этажа;
- увлажнение утеплителя из минеральной ваты; основании вышеизложенного

На основании вышеизложенного был произведен перерасчет стоимости ремонтно-восстановительных работ, согласно которому их стоимость составляет 313 543 руб. (п.д. 116-119).

Допрошенный в судебном заседании свидетель Белан А.А., являющийся супругом истца, показал, что <адрес>, расположенный в ДНТ «Зеленая поляна», МО Кубовинского сельсовета, <адрес>, приобретали с супругой Белан Е.С. в марте 2020 года, перед покупкой осматривали его один раз, каких-либо недостатков в доме не увидели. Цену продавец немного снизила из-за того, что немного был помят забор, огораживающий земельный участок. Позже при переезде в дом были обнаружены недостатки, в частности при установке кухонного гарнитура ламинат начал прогибаться. Показал, что самостоятельно вскрыл ламинат и обнаружил, что пол сгнил. Ответчик Капустина М.С. после обращения к ней на контакт с покупателями не шла.

ДД.ММ.ГГГГ судом удовлетворено ходатайство ответчика о назначении судебной оценочно-технической экспертизы, проведение экспертизы поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно заключению комиссии Э. от ДД.ММ.ГГГГ № С.865.20 при проведении обследования жилого дома по адресу: <адрес>, МО Кубовинский сельсовет, ДНТ «Зеленая поляна», участок №, было установлено, что дефекты и повреждения конструкции полов, указанные в исковом заявлении, были устранены в полном объеме.

Поскольку данные дефекты и повреждения конструкции полов были устранены к моменту проведения обследования, проводимого в рамках данной судебной экспертизы, то дальнейшее исследование выполнялось с целью установления достаточности, необходимости и целесообразности выполнения комплекса ремонтно-восстановительных работ, представленных в досудебном заключении.

Согласно Локальному сметному расчету от ДД.ММ.ГГГГ размер затрат необходимых для устранения недостатков конструкции полов жилого дома по адресу: <адрес>, МО Кубовинский сельсовет, ДНТ «Зеленая поляна», участок № составляет: 237 944 рублей.

У суда нет сомнений в достоверности выводов Э. ООО «НовоСтройЭксперт», заключение проведено с соблюдением установленного процессуального порядка, Э. были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения; проведена лицами, обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов. Кроме того, суд не располагает сведениями о заинтересованности или некомпетентности Э.; экспертному исследованию был подвергнут необходимый и достаточный материал, содержащийся в материалах гражданского дела.

Проанализировав отчет ООО «Мелвуд» № от ДД.ММ.ГГГГ в котором указано о выявленных дефектов и повреждений отделочного покрытия конструкций полов жилого дома, суд полагает, что недостатки имелись в момент приобретения жилого дома истцом. Кроме этого, свидетель в судебном заседании показал, что недостатки конструкции полов были выявлены сразу же после приобретения жилого дома и вселения.

При этом, доводы ответчика о том, что она об указанных недостатках сообщила покупателю, снизив цену в связи с имеющимися недостатками конструкции полов, не нашли своего подтверждения при рассмотрении дела. В договоре купли-продажи об указанных недостатках не сказано. Свидетель также показал, что при покупке дома о каких-либо недостатках не сообщалось.

При определении суммы взыскания денежных средств на устранение недостатков жилого дома, суд полагает возможным руководствоваться заключением судебной экспертизы.

Исходя из изложенного, суд считает, что с Капустиной М.С. в пользу истца надлежит взыскать денежную сумму в размере 237 944 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Суд, исходя из требований разумности и справедливости, длительности рассмотрения гражданского дела, объема защищаемых прав и интересов, характера правоотношений, сложности гражданского дела и его объема, частичного удовлетворения иска, полагает возможным взыскать в пользу Белан Е.С. судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб., а также сумму в размере 9 310 рублей, уплаченную за составление экспертного заключения ООО «Мелвуд», проведенного истцом в досудебном порядке.

В силу статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина, пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 5 579,44 руб.

Руководствуясь ст.ст.194, 199 ГПК РФ, судья

решил :

Исковые требования Белан Е. С. к Капустиной М. С. о возмещении расходов на устранение недостатков проданного жилого дома – удовлетворить частично.

Взыскать с Капустиной М. С. в пользу Белан Е. С. сумму в размере 237 944 рубля в счет возмещения расходов на устранение недостатков жилого <адрес> ДНТ «Зеленая поляна», МО Кубовинского сельсовета, <адрес>, расходы по оплате экспертного заключения в размере 9 310 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 15 000 рублей, государственную пошлину в размере 5 579,44 рублей.

В остальной части иска – отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с даты изготовления мотивированного решения суда с подачей апелляционной жалобы через Центральный районный суд <адрес>.

Решение суда в окончательной форме изготовлено «09» декабря 2020 года.

Судья Е.А. Александрова

Подлинник решения находится в гражданском деле № Центрального районного суда <адрес>.