

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Каменск-Уральский 01 октября 2019 года  
Красногорский районный суд г. Каменска-Уральского Свердловской области в составе:

Председательствующего судьи Мартынюк С.Л.,  
С участием истца [ ] представителя истцов [ ]  
Саркисова С.А.,  
Ответчика Батуева Д.А., представителя ответчиков Бакаляр Д.А. и Батуева Д.А. –  
Андриянова Д.В.,  
при секретаре Солодниковой Е.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [ ]  
[ ] к Батуеву Д.А., Бакаляр Л.А. о возложении обязанности устранить недостатки  
жилого дома,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы [ ] обратились в Качканарский городской суд Свердловской области с иском к ответчикам Батуеву Д.А., Бакаляр Л.А. о возложении обязанности устранить недостатки жилого дома, взыскании расходов на оказание юридических услуг в размере 10 000 руб., за услуги специалиста в размере 10 000 руб. (л.д.2-3).

Определением Качканарского городского суда Свердловской области от \* года дело передано по подсудности в Красногорский районный суд г. Каменска-Уральского Свердловской области (л.д.69-72).

В обоснование иска указали, что [ ] являются собственниками на праве общей совместной собственности жилого дома, общей площадью 50,5 кв.м. и земельного участка, общей площадью 590 кв.м., расположенных по адресу: <адрес>, приобретенных по заключенному с Батуевым Д.А. и Бакаляр Л.А. договору купли-продажи от \* года за 2 200 000 руб., удостоверенному нотариусом. После совершения сделки по купле-продаже, выезда из дома прежнего собственника Бакаляр Л.А. были выявлены скрытые недостатки в жилом помещении в виде наличия сквозных трещин на несущих стенах из шлакоблока. Причиной появления указанных трещин является просадка грунта под фундаментом стены, на которой имеется трещина в результате выполнения работ по устройству котлована пристроя, которые до совершения сделки выполняли ответчики. Указанные недостатки были выявлены, когда ответчик Бакаляр Л.А. забирала свое имущество из дома. Впоследствии, в разговоре Бакаляр Л.А. пояснила истцам, что она не знала об этих недостатках до заключения и в момент заключения договора купли-продажи, поэтому не могла им сообщить о них. Ответчикам истцами было предложено устранить допущенные нарушения, связанные с наличием сквозных трещин. Однако ответчики никаких действий не произвели, а истцы вынуждены до настоящего времени не эксплуатировать спорный дом, поскольку отсутствуют условия для проживания, дом находится в аварийном состоянии. Истцы полагают, что ответчики продали им (истцам) объект недвижимости с существенными недостатками, возникшими до момента передачи покупателю, и об этих недостатках продавцу было известно. Существенные недостатки возникли в результате взаимообусловленных совместных действий ответчиков.

С учетом уточненных требований (л.д.132) истцы просили возложить на ответчиков обязанность безвозмездно устранить недостатки жилого дома, а именно устранить сквозные трещины на несущих стенах из шлакоблока путем их ремонта и усиления несущих конструкций спорного жилого дома в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу, взыскать расходы на оказание юридических услуг в размере 10 000 руб., за услуги специалиста в размере 10 000 руб.

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования, доводы письменных объяснений (л.д.146, 146 об.). Дополнительно пояснил суду, что в \* года он и супруга решили приобрести жилой дом в <адрес>. В \* года они (истцы) встретились с ответчиком Бакаляр Л.А. в спорном доме. Поскольку их не устраивала цена дома (2 900 000 руб.), то они не стали рассматривать этот дом. В \* года истцы вновь наткнулись в интернете на объявление о продаже этого дома за 2 500 000 руб. Тогда истцы позвонили Бакаляр Л.А. и приехали вечером к дому. Тогда истец сам осмотрел дом и увидел, что крыша – из старого шифера. В связи с чем, истец предложил Бакаляр Л.А. снизить стоимость жилого дома и земельного



участка до 2 200 000 руб., на что она согласилась. При этом истец хотел зайти в пристрой, посмотреть его состояние и подвала (цокольного этажа), но Бакаляр Л.А. сказала, что там грязно, ступеньки сгнившие, нет света, нужна лестница, по этой причине истец не стал осматривать цокольный этаж пристроя. При этом Бакаляр Л.А. продолжала уверять истцов, что в цокольном этаже можно сделать сауну, бассейн, тренажерный зал, не говоря о недостатках дома. Когда истец осматривал дом, то видел мелкие трещины на потолке, также были видны микротрещины на штукатурке смежной стены между жилым домом и пристроем. Основной трещины в стене дома не было. Трещину изнутри дома истец не мог видеть, поскольку эта стена была заставлена мебельной стенкой, наверху которой были вещи, коробки. На окне висела штора, которую он не отодвигал, поскольку батареи его не интересовали. Истец не задавал никаких вопросов Бакаляр Л.А. по поводу дома. Истец увидел сквозную трещину на стене дома, когда Бакаляр Л.А. спустя один месяц после заключения сделки выехала из дома, вывезла вещи, в том числе мебельную стенку. Трещина протянулась к стороне, где висела штора. Отодвинув штору, которую Бакаляр Л.А. даже не сняла после выезда, истцы обнаружили продолжение этой трещины. Как затем выяснилось – трещина появилась в результате сломанного по вине ответчиков фундамента со стороны подвала. Затем истец спустился в подвал для выяснения причины образования трещины и обнаружил, что пристрой был выполнен с грубейшими нарушениями строительных правил. Так, котлован под бассейн был выкопан ниже фундамента жилого дома без надлежащего укрепления несущих стен дома. Бакаляр Л.А. пояснила, что сама не знала о наличии указанной трещины. Ответчики отказались устранять недостатки на устные и письменные претензии. В связи с чем, истцы обратились в суд. В настоящее время трещины появились и в другой комнате, состояние дома ухудшается.

В судебном заседании представитель истцов Саркисов С.А. (по доверенности от \* года, \* года - л.д.118, 119), поддержал заявленные требования в полном объеме. Дополнительно пояснил суду, что на момент заключения договора купли-продажи жилого дома \* года имела место сквозная трещина на стене смежной со стеной пристроя, трещина распространялась по диагонали по всей длине этой стены, а также имело место трещина на наружной стене под подоконником в этой же комнате. Указанные недостатки до момента приобретения и в момент приобретения спорного дома истцы (покупатели) не обнаружили, а после на их вопрос продавец Бакаляр Л.А., которая действовала от своего имени и имени сына Батуева Д.А. (второго продавца) сказала, что об этих недостатках дома она сама не знала и ничего не сказала, что подтверждается аудиозаписью.

В судебном заседании ответчик Батуев Д.А. пояснил суду, что на момент совершения сделки купли-продажи жилого дома указанные недостатки (трещины) имели место. От покупателей ничего не скрывалось, все рассказывалось. Истец имел возможность спуститься в подвал, осмотреть его, чего он не сделал. Также истец мог отодвинуть занавеску и также увидеть трещину под подоконником. Его мама Бакаляр Л.А. – больная женщина, по состоянию здоровья в пристрой не ходила. Просил в иске отказать.

В судебном заседании представитель ответчиков Андриянов Д.В. (по доверенности от \* года, \* года- л.д.65, 173) не признал иск, поддержал доводы письменных возражений (л.д.59-60, 112-113, 174-175), ссылаясь на необоснованность иска. Пояснил суду, что продавцы (ответчики) знали, и на момент продажи указанного жилого дома присутствовали трещины в спальном комнате на стене и потолке; трещины в большой комнате, на потолке, стене и за батареей; трещины на стене пристроя снаружи. Указанные трещины были видимыми при визуальном осмотре. Истцы (покупатели) видели указанные трещины, в любом случае должны и обязаны были видеть указанные трещины. Просил в иске отказать.

Заслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, прослушав аудиозапись разговора с Бакаляр Л.А. (л.д.96), просмотрев видеосъемки спорного дома (л.д.114, 141), суд приходит к следующему.

Судом установлено, что \* года между Бакаляр Л.А., Батуевым Д.А. (продавцы) и [ ] (покупатели) заключен договор купли-продажи жилого дома, общей площадью 50,5 кв.м., с кадастровым номером \* и земельного участка, общей площадью 590 кв.м., с кадастровым номером \*, расположенных по адресу: <адрес>, стоимостью 2 200 000 руб., в том числе: 2 000 000 руб.- стоимость жилого дома, 200 000 руб.- стоимость земельного участка (п.5 договора). Договор нотариально удостоверен \* года (л.д.5-7), произведена государственная регистрация права общей совместной собственности [ ] года (л.д.8-13). Согласно п. 8 указанного договора продавцы обязуются передать указанный земельный участок и указанный жилой дом покупателям в том качественном состоянии, какое оно есть на день подписания договора, пригодным для



проживания, с имеющимся на момент подписания договора электрическим и иным оборудованием без составления дополнительного передаточного акта в течение тридцати дней с даты подписания настоящего договора.

Сторона истца утверждает, что наличие трещин на несущих стенах из шлакоблока жилого дома относится к невидимым недостаткам в момент продажи жилого дома, поэтому истцы (покупатели) не могли их видеть при заключении договора купли-продажи.

В соответствии со ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 556 ГК РФ, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В силу ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Из положений п. 1 и п. 2 ст. 469 ГК РФ следует, что 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.

В силу п. 1 ст. 475 ГК 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.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п. 1 ст. 476 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, включая случаи, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

При отсутствии гарантии, обязанность доказывания того обстоятельства, что товар передан продавцом с существенными недостатками, которые не могли быть обнаружены при его осмотре в момент передачи и которые проявились при его использовании, лежит на покупателе.

Оценив представленные сторонами доказательства, суд исходит из того обстоятельства, что наличие трещин в спальном комнате, на стене и потолке; в большой комнате, трещины на потолке, стене и за батареей отопления, под подоконником; трещины на стене пристроя не относятся к невидимым (скрытым) недостаткам в момент продажи жилого дома в <адрес>, что не могли не видеть истцы, однако договор купли-продажи был подписан ими, дом получен и использовался по истечении тридцати дней с даты подписания договора купли-продажи. Гарантийных обязательств ответчики истцам не давали, иного в договоре купли-продажи не оговорено, а передаточный акт по условиям п. 8 договора не составлялся. Наличие существенных нарушений требований к качеству приобретенного дома судом не установлено.

Суд отмечает, что приобретая имущество, покупатели (истцы) имели возможность осмотреть его, при необходимости с привлечением специалиста для проведения такого осмотра, то есть проявить должную осмотрительность и осторожность до заключения сделки. Истцы могли потребовать техническую документацию на дом у ответчиков, составить акт приема-передачи дома, в котором указать все существенные характеристики дома,



отказаться от заключения договора купли-продажи в случае недостижения с ответчиками соглашения по основным качественным характеристикам дома.

Однако истцы вообще не смотрели дом, что подтверждено объяснениями истца в суде, заявлением сторон в порядке ст. 68 ГПК РФ (л.д.133-134).

Суд учитывает также, что при совершении сделки купли-продажи спорного дома ответчики (покупатели) уменьшили стоимость дома и земельного участка с 2 500 000 руб. до 2 200 000 руб., с учетом состояния дома, недостроенного пристроя и замены крыши.

Довод представителя истца о том, что продавец Бакаляр Л.А. сама не знала о недостатках дома в момент заключения договора купли-продажи, поэтому ответчики должны устранять трещины в доме, является несостоятельным. Обычай делового оборота при покупке недвижимости стоимостью 2 000 000 руб. предполагают тщательный осмотр недвижимости, чего истцами не было сделано.

Представленное стороной истца заключение специалиста \* от \* года (л.д.16-38), а также консультативное мнение специалиста от \* года (л.д.145) не является доказательством нарушения прав истца.

Пункт 9 договора купли-продажи, на который ссылается сторона истца, относится к отношениям по возмещению расходов в случае обнаружения каких-либо притязаний на приобретенный объект недвижимости со стороны третьих лиц согласно п. 1 указанного договора.

Таким образом, учитывая, что иных недостатков жилого дома не установлено, жилой дом является товаром надлежащего качества по состоянию на день заключения договора согласно п. 9 договора, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований о возложении обязанности на ответчиков по устранению указанных трещин.

Поскольку суд отказал в удовлетворении исковых требований [ ] [ ] то у суда отсутствуют основания для взыскания расходов по оплате услуг представителя и специалиста.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск [ ] к Батуеву Д.А., Бакаляр Л.А. о возложении обязанности устранить недостатки жилого дома оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано сторонами в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения путем подачи жалобы через канцелярию Красногорского районного суда.

Мотивированное решение изготовлено 08.10.2019.

Судья: С.Л.Мартынюк