

КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 21 октября 2020 г. по делу N 2-248/2020

Судебная коллегия по гражданским делам Костромского областного суда в составе:

председательствующего Н.Н. Демьяновой,

судей М.В. Дедюевой, И.П. Жукова,

при секретаре П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-248/2020 (УИД 44RS0002-01-2019-003787-93) по апелляционной жалобе О. на решение Ленинского районного суда г. Костромы от 29 июня 2020 года по иску О. к А.Л., Ф. о возмещении расходов на устранение недостатков товара.

Заслушав доклад судьи Н.Н. Демьяновой, выслушав объяснения О. и его представителя по доверенности А.Е., поддержавших апелляционную жалобу, представителя А.Л. по доверенности С., возражавшей относительно удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия

установила:

О. обратился в суд с иском к А.Л. и Ф. о возмещении расходов на устранение недостатков товара в сумме 385128 руб., в том числе с А.Л.- 256752 руб., с Ф.- 128376 руб.

В обоснование иска указал, что между ним и ответчиками 20 августа 2019 года был заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>

На момент фактической передачи квартиры, после заключения договора и регистрации права собственности, им были обнаружены недостатки товара в виде присутствия тараканов и клопов, о чем он в известность ответчиками не был поставлен.

После проведения санитарной обработки жилого помещения по его обращению насекомые появились вновь, что, как выяснилось, было обусловлено щелями в стенах и перегородках квартиры, обнаруженных после демонтажа потолков, дверных блоков, полов.

Согласно акту исследования эксперта ФИО14 от 11 ноября 2019 года выявленные отверстия (щели) являются скрытым дефектом, для избегания проникновения

насекомых в квартиру необходимо выполнить заизолированность (герметичность) междуэтажных плит, стен, перегородок, стоимость восстановительного ремонта для устранения дефектов составляет 385128 руб.

В ходе судебного разбирательства О. уменьшил искимые требования, просил взыскать в возмещение расходов на устранение недостатков товара с А.Л. 82985,33 руб., с Ф. 41492,67 руб.

Решением Ленинского районного суда г. Костромы от 29 июня 2020 года в удовлетворении искимых требований О. отказано.

В апелляционной жалобе О. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении его требований в полном объеме. Давая подробную оценку имеющимся по делу доказательствам, в том числе экспертным исследованиям эксперта ФИО15, проведенным в ходе судебного разбирательства, настаивает на удовлетворении иска.

В возражениях относительно апелляционной жалобы представитель А.Л. по доверенности С. выражает согласие с судебным решением, просит об его оставлении без изменения.

В настоящем судебном заседании О., его представитель по доверенности А.Е. апелляционную жалобу поддержали по изложенным в ней доводам.

Представитель А.Л. по доверенности С. относительно удовлетворения апелляционной жалобы возражала.

Дело рассматривается в отсутствие А.Л., Ф., которые о месте и времени судебного заседания извещались надлежащим образом, об его отложении не ходатайствовали.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно нее, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со [статьей 469](#) Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи (пункт 1).

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).

В силу [статьи 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.

Согласно [пункту 1 статьи 476](#) Гражданского кодекса Российской Федерации продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

По делу видно, что 20 августа 2019 года между А.Л., Ф. (продавцы) и О. (покупатель) был заключен договор купли-продажи 2-х комнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью 43,3 кв. м, в том числе жилой площадью 27,7 кв. м.

Цена товара составила 2000000 руб., из которых 1700000 руб. были уплачены О. за счет целевых кредитных средств.

В соответствии с пунктом 3.4 договора покупатель осмотрел объект недвижимости и претензий по его качеству не имеет, продавцы обязуются передать указанную квартиру покупателю в пригодном для проживания состоянии.

Ключи от жилого помещения О. были получены 31 августа 2019 года, между тем акт фактической передачи квартиры подписан 24 сентября 2019 года с указанием истца на наличие в жилом помещении недостатков в виде присутствия тараканов и клопов.

На основании договора от 28 сентября 2019 года по обращению О. компанией "Сервис СЭС" проведена дезинсекционная обработка квартиры от тараканов и клопов.

Согласно акту экспертного исследования № 52/16.1 от 11 ноября 2019 года, составленного по обращению О. в досудебном порядке экспертом ФИО16 по результатам осмотра жилого помещения 30 октября 2019 года, после проведения демонтажных работ в квартире имеются отверстия (щели), являющиеся скрытым дефектом и сквозь которые могут проникать насекомые, для устранения проникновения необходимо выполнить заизолированность (герметичность) междуэтажных плит, стен, перегородок, стоимость ремонта в целях устранения недостатков квартиры составляет 385128 руб. В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы, проведенной по определению суда от 23 января 2020 года, экспертом ОО

"Костромское областное общество защиты прав строителей" ФИО17, в квартире имеются такие дефекты как отсутствие раствора в петлевых нишах горизонтальных стыков панелей перекрытия и стеновых панелей, отсутствие пробок из асбестового или цементного раствора в сквозных гнездах в панелях перекрытия, устраиваемых для подключения светильников к электросети, технологические гнезда для закрепления временного крепления установленных наружных стеновых панелей после завершения монтажных работ не заполнены раствором, также выявлены повреждения вследствие монтажа или эксплуатации жилого дома. Указано, что выявленные дефекты являются скрытыми, не могли быть обнаружены без проведения демонтажных работ, скрытыми являются и выявленные повреждения, не отнесенные экспертом к дефектам, стоимость работ по устранению недостатков определена в размере 6506 руб.

Определением суда от 25 мая 2020 года по делу была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, в соответствии с заключением которой стоимость демонтажных работ и стоимость восстановительного ремонта жилого помещения определена в размере 124478 руб.

Разрешая искивые требования О., суд первой инстанции, произведя оценку доказательств, в том числе вышеприведенных экспертных исследований, пояснений специалиста ФИО18 ФИО19, показаний эксперта ФИО20 в судебном заседании 25 мая 2020 года, исходил из отсутствия бесспорных доказательств того, что ответчики знали о наличии выявленных недостатков строительного и эксплуатационного характера.

Кроме того, суд посчитал недоказанным как наличие причинно-следственной связи между этими недостатками и проникновением в квартиру насекомых, так и сам факт наличия насекомых в квартире до ее передачи О.

Однако с такими выводами суда судебная коллегия не может согласиться, так как они не соответствуют обстоятельствам дела, сделаны без надлежащей совокупной оценки доказательств.

Так, в предварительном судебном заседании 23 января 2020 года представитель А.Л. по доверенности С. пояснила о том, что А.Л. примерно два года назад узнала о тараканах, то, что они иногда пробегают по квартире, потом узнала о клопах.

В судебном заседании 25 мая 2020 года А.Л., в противоречии с вышеуказанными объяснениями своего представителя, настаивала на том, что никаких проблем с наличием в квартире насекомых не было, вместе с тем пояснила, что ранее проживавшая в квартире мама постоянно ходила с капельками, в 2006 или 2007 году была осуществлена обработка квартиры.

В судебном заседании 29 июня 2020 года представитель А.Л. по доверенности С. пояснила, что А.Л. вроде видела, как таракан пробежал, но это является устранимым.

Давая оценку подобным объяснениям, судебная коллегия делает вывод о том, что А.Л. и Ф. (сыну А.Л.) не могло не быть известно о таких проблемах квартиры, как

проникновение насекомых, о чем они в известность О. при заключении договора не поставили.

Никаких оснований считать, что насекомые могли появиться в квартире по причинам, не связанным с выявленными в ходе судебной строительно-технической экспертизы дефектами и повреждениями, по делу не усматривается. Объяснения О. о том, что после получения ключей от жилого помещения в квартире были обнаружены насекомые, многочисленные следы их жизнедеятельности сомнений не вызывают, подтверждаются активными действиями истца по установлению причины проникновения насекомых, чем и были вызваны демонтажные работы, принятием мер по санитарной обработке квартиры, составлению акта экспертного исследования.

При этом вопреки указанию суда в мотивировочной части судебного решения, в судебном заседании 25 мая 2020 года эксперт ФИО21 прямо пояснила о том, что насекомые могли в связи с выявленными скрытыми недостатками проникать в жилое помещение (л.д. 140), специалист ФИО22 в этом же судебном заседании пояснила о том, что через сквозные щели могут проникать насекомые, а в щелях, которые не являются сквозными, насекомые могут прятаться и откладывать яйца.

То, что во время экспертных исследований следов насекомых не было выявлено, объясняется проведенной санитарной обработкой жилого помещения, не свидетельствует о неправомерности позиции истца, как и усматриваемый из дела очаг возникновения клопов в вышерасположенной квартире.

Судебная коллегия считает очевидным, что истец при заключении договора купли-продажи, без проведения демонтажных работ, не имел возможности выявить установленные в ходе судебного экспертного исследования скрытые недостатки, состоящие в причинно-следственной связи с проникновением насекомых. Между тем наличие в квартире насекомых свидетельствует о несоответствии жилого помещения санитарно-эпидемиологическим требованиям, закрепленным в [СанПин 2.1.2.2645-10](#) Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, дает покупателю право на предъявление требований, указанных в [пункте 1 статьи 475](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сам размер предъявленной к взысканию денежной суммы с учетом уменьшения О. требований по результатам проведенной дополнительной судебной строительно-технической экспертизы ответчиками не оспорен. Вопреки выводу суда, судебная коллегия считает проведенный О. демонтаж конструкций в целях выявления причины наличия насекомых в квартире оправданным, влекущим обязанность ответчиков возместить заявленные истцом убытки.

В соответствии с изложенным решение суда первой инстанции подлежит отмене с принятием по делу нового судебного акта об удовлетворении исковых требований О.

В пользу О. исходя из нахождения квартиры в общей долевой собственности ответчиков с долями в праве у А.Л. 2/3, у Ф. 1/3 подлежит взысканию с А.Л. 82985,33 руб., с Ф. 41492,67 руб.

Руководствуясь [статьей 328](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Ленинского районного суда г. Костромы от 29 июня 2020 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым искивые требования О. удовлетворить.

Взыскать в пользу О. в возмещение расходов на устранение недостатков товара с А.Л. 82985,33 руб., с Ф. 41492,67 руб.