

БАЛАХНИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 25 декабря 2020 г. по делу N 2-691/2020

УИД 52RS0010-01-2019-000623-37

Балахнинский городской суд Нижегородской области в составе председательствующего судьи Плеханова В.А.,

при секретаре Д.,

с участием истцов Ш.В., Ш.А. и Ш.Е., их представителя Казаковой Т.Г., представителя ответчика Р.Н.Н. - Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ш.А. и Ш.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Ш.Е., <дата> года рождения, и Ш.Е., <дата> года рождения, к Р.Н.Н. о признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, а также договора купли-продажи квартиры договором мены с доплатой, о расторжении договора мены жилого дома и земельного участка на квартиру с аннулированием записи о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, применении к сделке двухсторонней реституции и возвращении сторон в первоначальное положение, о взыскании с Р.Н.Н. в свою пользу денежных средств, выплаченных в качестве доплаты за жилой дом и земельный участок, а также в качестве процентов по договору займа, о взыскании судебных расходов,

установил:

Ш.А. и Ш.В., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Ш.Е. и Ш.А., обратились в суд с вышеуказанным иском к Р.Н.Н.

В обоснование иска истцы указали, что <дата> между ними с одной стороны и ответчиком Р.Н.Н. - с другой был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>. В соответствии с условиями договора, цена указанных объектов недвижимости по обоюдному согласию составила 2 700 000 рублей, из которых 1000 000 рублей - стоимость земельного участка, 1700 000 рублей - стоимость жилого дома. Оплата земельного участка и жилого дома производилась в следующем порядке: 1000 000 рублей за земельный участок и 1246 974 рубля за жилой дом за счет ее собственных средств при подписании договора, 453 026 рублей - за счет средств предоставленного займа с привлечением средств материнского капитала. Фактически оплата производилась следующим образом: в счет оплаты жилого дома и земельного участка Ш.В. в собственность Р.Н.И. была передана

принадлежащая ей на праве собственности <адрес>, где в настоящее время проживает ответчик, а оставшиеся 500 000 рублей, с учетом средств материнского капитала были перечислены платежным поручением Пенсионным фондом на счет Ш.В., а впоследствии переданы ответчику. То есть фактически был заключен договор мены квартиры на жилой дом и земельный участок с доплатой в 500 000 рублей. Однако, сделка была оформлена как договор купли-продажи, поскольку использовались средства материнского капитала, что возможно только при приобретении жилья по договору купли-продажи. Жилой дом и земельный участок были оформлены в долевую собственность на Ш.В. и ее детей.

В процессе эксплуатации приобретенного жилого дома выявились существенные недостатки в его состоянии. В помещениях дома имеется значительная просадка полов, которая проявляется образованием ям на поверхности пола. По всей поверхности пола имеется интенсивное биологическое поражение, вызванное развитием грибка, которое привело к гниению досок, что приведет к полному разрушению полов. В помещениях дома выявлены участки протечек и прогиба подшивки перекрытий. При вскрытии подшивного потолка выяснилось нарушение конструкции утепления потолка. В доме имеется несоответствующая требованиям конструкция утепления потолка, в результате чего в жилых помещениях недостаточная пароизоляция, теплоизоляция, гидроизоляция. В результате проникновения влаги на утеплитель потолка, имеется перенасыщенность влагой и образование на чердачном перекрытии конденсата в зимний период. Полипропиленовые трубы системы отопления имеют низкое качество и имеют многочисленные пузыри-вздутия. По фасадам жилого дома наружная отделка имеет трещины деформационного характера. Такие трещины имеет ленточный фундамент. Часть ограждающей стены, которая отделяет жилое помещение, имеет толщину менее 100 мм, что не обеспечивает необходимую теплоизоляцию жилых помещений. Из щелей полов, потолка и стен дует ветер, все стены в ветреную погоду потрескивают. 16.02.2019 произошло частичное разрушение стены коридора, в результате которого частично обрушилась крыша. Считает, все указанные недостатки являются существенными недостатками, которые носят скрытый характер, их невозможно было обнаружить во время покупки дома, все они возникли до передачи ей данной недвижимости. Кроме того они не были обговорены продавцом и не могут быть устранены без соразмерных расходов.

С учетом уточненных требований истцы просят признать договор купли-продажи от <дата> жилого дома площадью <данные изъяты> кв. м и земельного участка площадью <данные изъяты> кв. м с кадастровым номером N, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных по адресу: <адрес> договор купли-продажи от <дата> квартиры площадью <данные изъяты> кв. м N в <адрес> договором мены с доплатой; расторгнуть этот договор мены с аннулированием записи о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости за Ш.В., Ш.А., Ш.Е., Ш.Е. и Р.Н.Н.; применить к сделке двустороннюю реституцию и вернуть стороны в первоначальное положение; взыскать с Р.Н.Н. в пользу истцов денежные средства в

размере 500 000 рублей, выплаченные в качестве доплаты за жилой дом и земельный участок, а также в размере 50 000 рублей проценты по договору займа; взыскать с Р.Н.Н. судебные расходы.

В судебном заседании истцы Ш.Е., Ш.А. и Ш.В., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ребенка Ш.Е., доводы и требования искового заявления поддержали.

Истец Ш.В. дополнительно пояснила, что в настоящее время с детьми проживает в спорном доме. Перед покупкой дома, она осматривала дом, но чердак и подпол дома осмотреть не смогла, поскольку ее не пустили, сказав, что лаза ни в подпол, ни на чердак нет. Р.Н.Н. говорил о том, что дом в хорошем состоянии, что не так давно был произведен его капитальный ремонт. Дом осматривала в общей сложности два раза. Никаких видимых дефектов дома она не увидела. В настоящее время ими оборудован лаз и на чердак и в подпол. При осмотре дома снаружи все выглядело хорошо, на крыше дефектов не было. Была одна трещина в стене. Она заштукатурена была, но после штукатурка треснула, а впоследствии трещина расширилась. В доме был очень холодный пол. Спустя две недели они решили сделать декоративный ремонт в доме. Когда стали вскрывать декоративную пластиковую плитку с потолка, то под ней оказалась почерневшая фанера. В некоторых местах были видны следы от горелой проводки. Когда открыли лист фанеры, то с чердака посыпались целлофановые пакеты с опилками, в которых были мыши. В это время ими был сделан лаз на чердак. Никакого утепления на чердаке не было, только опилки. После стал проваливаться пол, доски стали ломаться. Весной, когда стал сходить снег, в пристрое развалилась стена, отчего крыша съехала вперед, и повисла на газовой трубе. Дом был покрыт штукатуркой, которая лопнула, а под ней оказались гнилые бревна, труха. Жить в доме невозможно, потому что очень холодно зимой, в доме плесень, на которую у детей аллергия. Также Р.Н.Н. незаконно подключился к водопроводу, хотя говорил о том, что у него забита скважина. Ответчик торопил с оформлением сделки, говорил, что ему нужно уезжать в командировку. Квартира ими была выставлена на продажу за 2 200 000 рублей. Ответчик свой дом продавал за 2 700 000 руб., и в качестве доплаты ею был использован материнский капитал. Между ней и ответчиком был заключен договор купли-продажи, поскольку с участием средств материнского капитала нельзя заключать договор мены. Она передала ответчику квартиру и деньги в размере 500 000 руб. Материнский сертификат был на сумму 453 000 руб., но ее дочь Ш.А. еще оформила кредит в АО "Почта банк" на сумму 250000 руб. Кредит оформляли для того, чтобы были деньги на переезд, на оформление документов, а также для доплаты ответчику. Ответчику были переданы денежные средства в размере 500 000 руб. в счет разницы по сделкам. 453 000 рублей были средства материнского капитала и остальная сумма из своих накоплений. 50000 рублей из средств материнского капитала были отданы в счет уплаты процентов КПК "Семейная копилка". КПК "Семейная копилка" перечислил на счет, открытый в "Радиотехбанк", денежную сумму в размере 453 000 руб. (средства материнского капитала).

Представитель истца - адвокат Казакова Т.Г. поддержала доводы и требования истцов, дополнительно пояснив, что договор купли-продажи жилого дома N<адрес> и квартиры <адрес> фактически является договором мены, поскольку квартира перешла в собственность продавца жилого дома, а жилой дом перешел в собственность продавца квартиры. При этом были выплачены средства материнского капитала в связи с несоразмерностью стоимости дома и земельного участка, стоимости квартиры. В ходе эксплуатации жилого дома, истцы установили существенные недостатки, которые привели к тому, что в доме проживать стало невозможно. Экспертом было установлено, что недостатки при покупке жилого дома невозможно было обнаружить без определенных профессиональных познаний в области строительства. Данные недостатки являются существенными, поскольку для их устранения требуется значительные средства, которые составляют около 80-100% от стоимости самого дома. КПК "Семейная копилка" перечислила в адрес Р.Н.Н. в счет уплаты жилого дома и земельного участка денежные средства от материнского капитала в размере 453 026 руб., однако, с Р.Н.Н. была договоренность о том, что истец Ш.В. должна будет доплатить ему за дом и земельный участок 500 000 руб., которые и были доплачены за счет средств материнского капитала и за счет собственных средств истца. Передача денежных средств происходила следующим образом: истец получила денежные средства в КПК "Семейная копилка", затем обналичила их, добавила недостающую сумму до 500 000 рублей и передала их Р.Н.Н. Остальные деньги добавляла из личных средств. Никаких других денежных средств Ш.В. не передавались. Экспертиза, которая проводилась в рамках настоящего гражданского дела, установила тот факт, что недостатки, которые имеются в доме, являются существенными. Эксперт сделал вывод о том, что есть основание считать дом непригодным для проживания, а затраты на ремонт, которые необходимо вложить в ремонт дома составляют от 80 до 100% стоимости жилого дома. Это недостатки существенные и являются основанием к расторжению договора. Эксперт указал о том, что, не имея никаких познаний в области строительства, эти недостатки истец видеть при приобретении дома не могла.

Ответчик Р.Н.Н., извещенный надлежащим образом о времени, дате и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, в связи с чем, суд считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Представить ответчика Р.Н.Н. - Е. исковые требования Ш-вых не признал, суду пояснил, что доводы истцов в данном случае опровергаются письменными доказательствами по делу, а именно договором купли-продажи квартиры от <дата>, где согласно п. 5.2. расчет между сторонами полностью произведен до подписания настоящего договора. Ш.В. и Ш.А. получили от Р.Н.Н. 2 200 000 руб. Подтверждением полного расчета между сторонами является подписание настоящего договора. Соответственно, данный договор является как передаточным актом денежных средств, так и недвижимого имущества. Полагает, что доводы истцов, касаемые договора мены, являются также несостоятельными, поскольку договор купли-продажи был заключен <дата>, где продан земельный участок и жилой дом, согласно акту приема-передачи к договору купли-продажи от <дата>, расчеты произведены в полном объеме. На момент

приобретения жилого дома и земельного участка у сторон вопросов по качеству, техническому состоянию не было, претензии отсутствовали. Доводы истца о том, что ей ограничивали доступ в дом для осмотра, опровергаются тем, что покупателю была предоставлена возможность полностью осмотреть дом на наличие изъянов, если таковые имелись. На момент покупки какие-либо недостатки дома отсутствовали. Ничем не подтверждено то обстоятельство, что недостатки возникли до передачи товара. Более того, эксперт <данные изъяты> указал, что для того, чтобы определить срок указанных дефектов, необходимо провести комплексно-детальное исследование, где будут сделаны необходимые расчеты. Все недостатки, которые перечислил эксперт, являются видимыми, не увидеть не возможно. Специальных познаний для выявления таких дефектов не требуется. Кроме того, если недостатки и имеют место быть, это обстоятельство не позволяет расторгнуть договор. Недостатки должны быть существенными, в данном случае их нет. Доводы истца не обоснованы и не соответствуют исковым требованиям. Квартира не передавалась в счет оплаты за дом. Все расчеты между сторонами производились согласно договору, а именно за наличные денежные средства. Р.Н.Н. заплатил истцу за квартиру 2 200 000 руб., а от Ш-вых получил 2700 000 рублей. Действия, совершенные между истцом и ответчиком не были обменом, это был договор купли-продажи.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела представители третьих лиц: органа опеки и попечительства - управления образования и социально-правовой защиты детства администрации Балахнинского муниципального района Нижегородской области, ГУ - ОПФР по Нижегородской области, ГУ - Управление Пенсионного фонда РФ по Балахнинскому району Нижегородской области, Кредитного потребительского кооператива "Семейная копилка", Управления Росреестра по Нижегородской области в судебное заседание не явились, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

В представленных суду отзывах КПК "Семейная копилка" вопрос разрешения исковых требований оставляет на усмотрение суда; ГУ - Отделение пенсионного фонда РФ по Нижегородской области считает, что в случае удовлетворения требований истцов, средства материнского капитала подлежат возврату в Отделение.

Заслушав участвующих в судебном заседании лиц, проверив материалы дела и, дав оценку собранным по делу доказательствам, суд приходит к следующему.

В соответствии с [ч. 1 ст. 46](#) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Всеобщая Декларация прав человека, принятая Генеральной Ассамблеей ООН <дата> установила: "Каждый человек имеет право на эффективное восстановление в правах компетентными национальными судами в случае нарушения его основных прав, предоставленных ему конституцией и законом". Право на судебную защиту закрепляется также в ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах и ч. 1 ст. 6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

На основании [ст. 567](#) Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже ([глава 30](#) ГК РФ), если это не противоречит правилам настоящей [главы](#) и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

В соответствии со [ст. 454](#) ГК РФ, 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).

Согласно [пунктам 1 и 2 ст. 469](#) ГК РФ 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 [ст. 557](#) ГК РФ 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.

В силу [пунктов 1 и 2 статьи 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; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

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

Согласно ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Как следует из материалов дела, Ш.В. является матерью несовершеннолетних Ш.Е., <дата> года рождения, и Ш.Е., <дата> года рождения (т. 1 л.д. 16,18).

<дата> Р.Н.Н. (продавец) с одной стороны и Ш.А., Ш.Е. и Ш.В., действующая от своего имени и от имени своего несовершеннолетнего сына Ш.Е. (покупатели) с другой стороны, заключили договор купли-продажи, согласно которому продавец передает в собственность (продает), а покупатели принимают (покупают) каждый по ? доли в праве общей долевой собственности: земельный участок, кадастровый номер N, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 815,93 кв. м, находящийся по адресу: <адрес> и расположенный на нем жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь жилого дома <данные изъяты> кв. м, расположенный по адресу: <адрес>. Цена указанных объектов недвижимости, то есть цена данной сделки, по обоюдному согласию сторон составляет 2700 000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей, из них стоимость земельного участка составляет 1000 000 (один миллион) рублей, стоимость жилого дома 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей. При этом сумма в размере 1000 000 (один миллион) рублей, в счет оплаты земельного участка выплачивается покупателями продавцу за счет собственных средств при подписании договора. Сумма в размере 1 246 974 (один миллион двести сорок шесть тысяч девятьсот семьдесят четыре) рубля, в счет оплаты жилого дома выплачивается покупателями продавцу за счет собственных средств при подписании договора; сумма в размере 453 026 (четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей в счет оплаты жилого дома выплачивается покупателями продавцу за счет средств предоставленного займа (с целевым назначением на приобретение жилья) по договору займа N от <дата>, заключенному между Кредитным потребительским кооперативом "Семейная копилка" и покупателем Ш.В., путем перечисления денежных средств Ш.В. на лицевой счет, открытый в ПАО НКБ "Радиотехбанк" г. Н.Новгород по заявлению "Заемщика", с последующей передачей денежных средств продавцу (т. 1 л.д. 6-7).

Актом приема-передачи от <дата> установлено, что Р.Н.Н. и Ш.А., Ш.В., действующая от своего имени и от имени своего несовершеннолетнего сына Ш.Е. и Ш.Е. подтвердили передачу вышеуказанных земельного участка и жилого дома, факт исполнения между сторонами обязательств, в том числе финансовых, указанных в

договоре купли-продажи; отсутствие претензий по качеству и техническому состоянию передаваемых объектов (т. 1 л.д. 8).

21.11.2018 в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности истцов в размере 1/4 доли за каждым на вышеуказанные жилой дом и земельный участок, в подтверждение чему в материалы дела представлены выписки из Единого государственного реестра недвижимости (т. 2 л.д. 185-191).

15.11.2018 Ш.В., Ш.А., Ш.Е., действующая с согласия своей матери Ш.В., (продавцы) и Р.Н.Н. (покупатель) заключили договор купли-продажи, в соответствии с которым продавцы продали, а покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв. м, этажность (этаж) - 4, кадастровый номер N Продавцы продали, а покупатель купил квартиру за 2 200 000 (два миллиона двести тысяч) рублей, расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора купли-продажи, продавцы получили от покупателя денежные средства в указанной сумме (т. 1 л.д. 159-160).

20.11.2018 сделка зарегистрирована в установленном законом порядке, о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости (т. 2. л.д. 192-193).

03.12.2018 Ш.В. обратилась в ГУ-УПФР по Балахнинскому району Нижегородской области с заявлением о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала, из которого следует, что Ш.В. просит направить средства материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по займу, заключенному с кредитным потребительским кооперативом КПК "Семейная копилка" на приобретение жилья в размере 453026 руб. 00 коп. (т. 1 л.д. 131-133, 135).

<дата> между Ш.В. и КПК "Семейная копилка" заключен договор займа N на сумму 453026 руб. 00 копеек, из которого следует, что целевым назначением займа является приобретение жилого дома, 1-этажного, общей площадью 85,00 кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, стоимостью 2 700 000 (два миллиона семьсот тысяч) рублей, из них стоимость земельного участка 1 000 000 (один миллион) рублей, стоимость жилого дома 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей. Приобретаемое имущество оформляется в собственность Ш.В., Ш.Е., Ш.Е. и Ш.А. по ? доли в праве общей долевой собственности (т. 1 л.д. 136-138).

Согласно платежному поручению N от <дата>, на счет КПК "Семейная копилка" в ПАО НКБ "Радиотехбанк" перечислены денежные средства в размере 453026,00 рублей на счет Ш.В. по договору займа N от <дата> (т. 1 л.д. 139).

12.03.2019 истцы обратились к ответчику с претензией, в которой предлагали расторгнуть договор купли-продажи от <дата> спорных жилого дома и земельного участка, применить к сделке двустороннюю реституцию и вернуть стороны в

первоначальное положение, вернуть им денежные средства, выплаченные в качестве доплаты за дом и земельный участок, а также проценты по договору займа. Данная претензия со стороны ответчика осталась без внимания.

Из технического заключения N от <дата> ООО "Твой проект", составленного по заказу истцов, по результатам обследования спорного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, следует, что в помещениях жилого дома выявлены участки просадки полов. Просадка полов проявляется образованием ям по поверхности пола и по периметру помещений жилых комнат. При исследовании конструкции пола из помещения подполья выявлено интенсивное биологическое поражение вызванное развитием грибка по всем поверхностям и гниением отдельных досок. Данный дефект является следствием применения в конструкции пола сырой древесины и отсутствием противогрибковой обработки. Данный дефект влияет на качество декоративной отделки жилых помещений и может быть следствием полного разрушения полов. В помещениях жилого дома выявлены участки протечек и прогиба подшивки перекрытий. При вскрытии подшивного потолка выявлена конструкция утепления, которая образована уложенной по подшивке полиэтиленовой пленкой и засыпкой опилок слоем толщиной не более 100 мм. В утеплении чердачного перекрытия имеются отдельно лежащие куски пенополистирола. Ухудшают теплоизоляцию чердачного перекрытия участки разрывов полиэтиленовой пленки и участки отсутствия теплоизоляционной засыпки опилками. Недостаточная пароизоляция, теплоизоляция и гидроизоляция перекрытия является следствием протечек и многочисленных прогибов подшивки перекрытия в результате насыщения влагой образуемого на чердачном перекрытии конденсата в зимний период. Полипропиленовые трубы системы отопления имеют многочисленные пузыри - вздутия. Данный дефект может свидетельствовать о низком качестве примененных полипропиленовых труб, которое влияет на эстетику жилого помещения. По фасадам жилого дома наружная отделка выполненная кирпичной кладкой из силикатного кирпича и газосиликатных блоков, имеет трещины деформационного характера. Участки ленточного фундамента имеют трещины деформационного характера. В процессе визуального обследования выявлен участок ограждающей стены отделяющий жилое помещение толщиной не более 100 мм, который не обеспечивает необходимую теплоизоляцию жилого помещения. Выявленные дефекты свидетельствуют об отсутствии эксплуатационной надежности конструкции фундаментов и стен жилого дома. В результате имеющихся деформаций стен, фундаментов и перекрытий холодного коридора, входная дверь деформирована и ее открывание затруднено. Выявленные дефекты свидетельствуют об отсутствии эксплуатационной надежности конструкции фундаментов и стен холодного коридора жилого дома. Визуально выявленные дефекты характеризуют техническое состояние строительных конструкций жилого дома как ограниченно работоспособное. Данные дефекты и повреждения свидетельствуют об отсутствии эксплуатационной надежности ограждающих строительных конструкций и значительном снижении срока службы жилого дома. Для обеспечения теплоизоляции ограждающих конструкций и обеспечения безопасного пребывания людей в помещениях жилого дома, необходимо выполнить следующие мероприятия: демонтировать имеющуюся теплоизоляцию

чердачного перекрытия ($S = 85 \text{ м}^2$); выполнить теплоизоляцию перекрытия в соответствии с требованиями строительных норм ($S = 85 \text{ м}^2$); демонтировать конструкции полов ($S = 85 \text{ м}^2$); выполнить конструкцию полов обеспечивая антикоррозионную и антигрибковую обработку материалов ($S = 85 \text{ м}^2$); выполнить кирпичную кладку участка стены по фасаду жилого дома ($V = 0,75 \text{ м}^3$); заменить дефектные участки полипропиленовых труб системы отопления ($P = 10 \text{ п. м}$); выполнить демонтаж и строительство холодного коридора по специальному проекту выполненному специализированной проектной организацией на основании разрешительной документации (т. 1 л.д. 88-119).

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы N от <дата>, назначенной судом в ходе рассмотрения дела и проведенной экспертами ООО "Экспертно-правовой центр Вектор", в соответствии с "Методикой определения физического износа гражданских зданий" техническое состояние жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, является неудовлетворительным. В соответствии с [СП 13-102-2003](#) "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" состояние исследуемого жилого дома, с учетом выявленных при экспертном осмотре дефектов, относится к категории - недопустимое состояние.

Жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, на момент проведения экспертного осмотра, по своему техническому состоянию непригоден для постоянного проживания. Таким образом, требования, предъявляемые к жилому помещению в жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>, не соблюдены.

Дефекты, имеющиеся в конструктивных элементах жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, вызваны комплексом причин: нарушением технологии производства работ; использованием материалов ненадлежащего качества; естественным физическим износом в результате длительной эксплуатации строения. Для устранения выявленных дефектов конструктивных элементов жилого дома потребуется выполнить комплекс работ по ремонту и замене строительных конструкций и материалов, направленный на восстановление первоначальных характеристик конструктивных элементов. Величина затрат (стоимость работ и материалов), необходимая для восстановления жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, в ценах по состоянию на дату составления заключения, определена в размере 1 071 504 (один миллион семьдесят одна тысяча пятьсот четыре) рубля. В жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>, имеются скрытые дефекты и недостатки, которые не могут быть обнаружены при осмотре дома человеком, не обладающим специальными познаниями в области строительства. Риск проникновения грунтовых вод в подвал указанного жилого дома в настоящее время, не может быть определен экспертами, поскольку зависит от множества факторов, не поддающихся прогнозированию. В результате отсутствия организованного отвода воды с крыши в виде водостока и от фундамента в виде отмостки, возможность проникновения талых вод в подвал жилого дома имеется. На момент проведения экспертного осмотра

последствия проникновения талых и (или) грунтовых вод в подвал жилого дома имеются, и выражены в виде поражения древесины пола и стен гнилью (т. 3 л.д. 6-39).

Суд признает данное заключение в качестве допустимого доказательства, соглашается с выводами, изложенными в нем. Выводы экспертов, изложенные в заключении судебной строительно-технической экспертизы N от <дата>, последовательны, заключение содержит подробное описание проведенного исследования, оснований не доверять выводам указанной экспертизы не имеется, она была назначена и проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, подготовлена компетентными специалистами в соответствующей области строительства. Эксперты, проводившие экспертное исследование предупреждены об уголовной ответственности по [ст. 307 УК РФ](#).

Надлежащих доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, стороной ответчика не представлено.

Приобщенная в материалы дела представителем ответчика рецензия на экспертное заключение ООО "Экспертно-правовой центр Вектор" не может быть принята в качестве доказательства по делу, поскольку в отличие от заключения судебной экспертизы закон не относит рецензию специалиста к числу средств доказывания, используемых в гражданском процессе ([ст. 55 ГПК РФ](#)), она не доказывает неправильности или необоснованности имеющего в деле заключения судебной экспертизы.

Аналогичные выводы были сделаны экспертами ФБУ Приволжский РЦСЭ Минюста России при проведении судебной строительно-технической экспертизы N от <дата> (т. 1 л.д. 197-211).

Доводы стороны ответчика, в том числе о недоказанности возникновения выявленных недостатков спорного жилого дома до покупки его истцами, опровергаются имеющимися в деле доказательствами, в том числе показаниями истцов, техническим заключением N от <дата>, заключением судебной строительно-технической экспертизы N от <дата>.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что продавцом (ответчиком по делу) Р.Н.Н. существенно нарушены условия договора купли-продажи, так как передано имущество, не соответствующее по качеству условиям договора.

Пункт 9 договора купли-продажи спорных дома и земельного участка содержит сведения об осведомленности сторон о положениях, указанных, в том числе, в [ст. ст. 475, 476 ГК РФ](#).

Исходя из характера заключенных между сторонами договоров купли-продажи от <дата>, незначительного временного интервала между данными сделками, имеющимися намерениями у сторон совершить обе сделки до заключения первого

договора купли-продажи, учитывая последовательность и непротиворечивость показаний истцов о том, что денежные средства от продажи квартиры они не получали, а фактически обменяли ее на земельный участок с жилым домом с доплатой из материнского капитала, которые суд считает достоверными, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения требований истцов в части признания вышеуказанных договор купли-продажи квартиры и земельного участка с находящимся на нем жилым домом, договором мены с доплатой.

Недостатки, которые имеются в приобретенном истцами для проживания жилым доме, являются существенными, не отвечают требованиям качества, нарушают нормативные предписания, а также требования строительных норм и правил, требуют несоизмеримых расходов и временных затрат на их устранение, в виду чего исковые требования о расторжении договора мены с доплатой, приведении сторон в первоначальное состояние подлежат удовлетворению.

[Статья 453](#) ГК РФ устанавливает последствия изменения или расторжения договора, указывая, что при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. В случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Кроме того, с ответчика Р.Н.Н. подлежат взысканию денежные средства в сумме 500 000 рублей, полученные им как доплата по договору мены за разницу между стоимостью квартиры и земельного участка с находящимся на нем жилым домом.

При этом денежные средства в сумме 453 026 руб. подлежат взысканию в пользу ГУ - Управления Пенсионного фонда Российской Федерации по Балахнинскому району Нижегородской области, поскольку являются средствами материнского (семейного) капитала и были выделены данным органом Ш.В. для погашения займа в целях улучшения жилищных условий на основании [Федерального закона](#) от 29.12.2006 N

256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

Оставшиеся 46 974 руб. подлежат взысканию в пользу истцов Ш.В. и Ш.А. в равных долях.

Руководствуясь [ст. ст. 194 - 198](#) ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Ш.А. и Ш.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Ш.Е., <дата> года рождения, и Ш.Е., <дата> года рождения, к Р.Н.Н. удовлетворить частично.

Признать договор купли-продажи от <дата>, заключенный между Р.Н.Н. с одной стороны и Ш.А., Ш.Е. и Ш.В., действующей от своего имени и от имени своего несовершеннолетнего сына Ш.Е. с другой стороны, земельного участка, кадастровый номер N, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь <данные изъяты> кв. м, находящегося по адресу: <адрес>, и расположенного на нем жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь жилого дома <адрес> кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, и договор купли продажи от <дата>, заключенный между Ш.В., Ш.А., Ш.Е., действующей с согласия своей матери Ш.В., с одной стороны и Р.Н.Н. с другой стороны, квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв. м, этажность (этаж) - 4, договором мены с доплатой.

Признать недействительным вышеуказанный договор мены с доплатой квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв. м, этажность (этаж) - 4, на земельный участок, кадастровый номер N категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь <данные изъяты> кв. м, находящегося по адресу: <адрес>, и расположенного на нем жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь жилого дома <данные изъяты> кв. м, расположенного по адресу: <адрес>.

Применить последствия недействительности сделки, восстановить положение, существовавшее до нарушения права и признать за Р.Н.Н. право собственности на земельный участок, кадастровый номер N, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь <данные изъяты> кв. м, находящегося по адресу: <адрес>, и расположенного на нем жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь жилого дома <данные изъяты> кв. м, расположенного по адресу: <адрес>; признать право собственности за Ш.В., Ш.А. и Ш.Е. на квартиру, находящуюся по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв. м, этажность (этаж) - 4.

Взыскать Р.Н.Н. в пользу Государственного учреждения - Управления Пенсионного фонда Российской Федерации по Балахнинскому району Нижегородской области денежные средства в сумме 453 026 рублей, в качестве возврата предоставленных ранее средств материнского (семейного) капитала.

Взыскать с Р.Н.Н. в пользу Ш.В. и ФИО3 денежные средства в сумме 46 974 рубля в равных долях, выплаченные ранее Р.Н.Н. в качестве доплаты за земельный участок и жилой дом.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 и Ш.А. о взыскании с Р.Н.Н. в их пользу денежных средств, выплаченных в качестве доплаты за земельный участок и жилой дом именно в сумме 500 000 рублей, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Нижегородский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Балахнинский городской суд.

Судья подпись В.А. Плеханов

Решение не вступило в законную силу.

Подлинник решения находится в гражданском деле N 2-691/2020 в Балахнинском городском суде Нижегородской области.

Копия верна.

Судья
В.А.ПЛЕХАНОВ

Секретарь Д.