

# ВЫШНЕВОЛОЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

от 29 октября 2021 года

Вышневолоцкий межрайонный суд Тверской области в составе

председательствующего судьи Кяппиева Д.Л.,

при секретаре С.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Э.Е. (представитель по доверенности С.В.) к Л. о взыскании расходов по устранению недостатков квартиры,

с участием истца Э.Е., ее представителя по доверенности С.В.

представителя ответчика Л. по доверенности Ф.,

установил:

Э.Е. в лице своего представителя С.В., действующего на основании доверенности, выданной 06 августа 2021 г., обратилась в суд с иском к Л. о взыскании расходов по устранению недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: <адрес>, в размере 394 671 руб. а также судебных расходов на оплату юридических услуг в размере 15 000 руб., по оплате экспертизы в размере 20 000 руб., по уплате государственной пошлины.

В обосновании иска указано, что 19 сентября 2019 г. между сторонами заключен договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>; во время проживания в котором истец обнаружила несоответствие фактической планировки сведениям, содержащимся в АО "Ростехинвентаризация"; факт перепланировки установлен судом; в результате перепланировки была увеличена жилая площадь за счет ванной, перепланирована прихожая. Устроен дополнительный санузел, изменена конфигурация ванной комнаты; судом признано право истца на возмещение убытков, которые возникнут для устранения недостатков товара; 15 марта 2015 г. ввиду протечки по причине, имевшей место в санузле, произошло затопление нижерасположенной квартиры; во время поиска непосредственной причины протечки при частичном демонтаже плитки с гипсокартонном, закрывающей инсталляцию в ванной комнаты, обнаружилось отсутствие гидроизоляционного слоя стен и пола в ванной комнате, о чем указано в акте осмотра ООО "УК "Эталон" (управляющая компания) от 29 апреля 2021 г. и подтверждено в ходе проведенного исследования ООО

"Центр экспертизы"; свои обязательства по договору истец выполнила, оплатив цену квартиры; выявленное несоответствие возникло в ходе работ по перепланировке не позднее 06 августа 2020 г., то есть существовало на 19 сентября 2019 г., однако являются скрытыми и могли быть обнаружены истцом при приемки квартиры у ответчика; характер указанного дефекта является существенный с технической точки зрения ввиду его влияния на долговечность строительных элементов и конструкций вследствие их незащищенности от агрессивного воздействия воды.

Определением суда от 05 октября 2021 г., занесенным в протокол судебного заседания, к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены В. и администрация Центрального района города Твери.

В судебном заседании истец Э.Е. иск поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении, пояснив, что выявленные недостатки квартиры в виде отсутствия гидроизоляции являются скрытыми и обнаружены только в результате проведенных управляющей компанией работ по установлению причины протечки, при приемки квартиры приведенные в заявлении недостатки невозможно было установить; ранее истец обращалась в суд с иском к ответчику о расторжении договора купли-продажи в связи перепланировкой квартиры; в ходе рассмотрения дела проведена судебная экспертиза и эксперт сказал, что возможно отсутствует гидроизоляционный слой, поскольку произведена перепланировка ванной и санузел оборудован на месте прихожей; при покупке квартиры в документах отсутствовало указание на перепланировку; эксперт ООО "Центр экспертизы" указал, что на трубах имеется маркировка об их изготовлении в 2003 г., и поскольку переход права собственности на квартиру к Л. произошел в декабре 2002 г., то и перепланировка произведена им.

В судебном заседании представитель истца С.В. иск поддержал по основании, изложенным в исковом заявлении, пояснив, что после установления факта перепланировки приобретенной квартиры истец обратилась в суд с иском о расторжении договора купли-продажи, в удовлетворении которого было отказано, поскольку возможно было обнаружить визуально при покупке квартиры; в ходе рассмотрения дела была проведена судебная экспертиза, в которой эксперт указал на необходимость гидроизоляции в ванной и санузле; рассматриваемое требование связано с выявлением скрытого недостатка, который не мог быть обнаружен визуально при покупке квартиры и проявился в связи с возникшей проточкой; при проведении работ по выявлению причин протечки управляющая компания обнаружила отсутствие гидроизоляционного слоя в помещении ванной, затем экспертом ООО "Центр экспертиз" также установлено отсутствие изоляционного слоя, что не соответствует строительным правилам, а также то обстоятельство, что его отсутствие связано с проведенной перепланировкой, проведенной до 06 августа 2006 г.; следовательно, на момент покупки квартиры недостаток существовал, но не мог быть обнаружен при приемки квартиры; поскольку квартира приобретена с недостатками, то и предъявляется требование об возмещении убытков по их устранению в виде предполагаемой суммы расходов, сами недостатки не устранены.

Также представителем истца С.В. представлены письменные пояснения на возражения ответчика, в которых изложены следующие доводы.

Требования истца вытекают из договорных обязательств, ввиду чего указываемы ответчиком нормы главы 59 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, касающиеся внедоговорных отношений причинения вреда, отношения сторон не регулируют; нормами главы 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответственность продавца не ставится в зависимость ни от того, в результате чьих именно действий (самого продавца или иного лица) в товаре возник недостаток, ни от осведомленности самого продавца о его наличии; учитывая, что истец не была поставлена ответчиком в известность о наличии вышеуказанного дефекта и при заключении договора купли-продажи не располагала информацией о его наличии в силу его скрытого характера и не могла ею располагать, то юридическое значение для разрешения спора имеет лишь сам факт наличия в товаре недостатка, момент его возникновения (до или после передачи товара покупателю), установленный срок обнаружения недостатка (в пределах двух лет после передачи), а также стоимость его устранения; не имеет значение ни период владения квартирой истцом, ни факт проведения перепланировки самим ответчиком либо иным лицом, в том числе предыдущим правообладателем; ответчик, приобретший право на квартиру задолго до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, безусловно знал о наличии в нем перепланировки, о чем свидетельствует расписка на страницах технического паспорта в регистрационном деле Росреестра; ответчик самостоятельно выполнил ремонт квартиры, в ответ на досудебную претензию истца устно сообщил, что присутствовал при выполнении соответствующих работ; наличие дефекта подтверждается помимо экспертного заключения ООО "Центр экспертиз" актом осмотра ООО "УК Эталон" от 29 апреля 2021 г.; обращения истца за защитой своих прав произошло не позднее 19 сентября 2021 г., то есть в пределах установленного статьей 477 Гражданского кодекса Российской Федерации срока; факт неучастия ответчика при проведении экспертного исследования не опровергает наличие указанных экспертом фактов и сделанных выводов; а также сведения акта осмотра ООО "КУ Эталон"; довод ответчика о содержании квартиры самим истцом носят предположительный характер; при производстве судебной экспертизы по делу N 2-1139/2020 (Пролетарский районный суд города Твери) ответчиком не подвергалось сомнению соответствие состояния квартиры, в том числе материалов отделки и сантехники, ее состояние на момент передаче истцу, в письме от 31 марта 2020 г. ответчик подтвердил соответствие ее фактического состояния состоянию на момент передачи; предположение ответчика опровергается выводом заключения ООО "Центр экспертизы" о времени возникновения дефекта.

Ответчик Л., извещенный о времени и месте судебного заседания, в суд не явился, ходатайств не заявил.

Представитель ответчика Ф., действующий на основании доверенности, выданной 11 июня 2020 г., в судебном заседании иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях, в которых содержатся следующие доводы.

Между истцом и ответчиком 19 сентября 2019 г. заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которой Э.Е. приобретает в собственность трехкомнатную квартиру общей площадью 126,7 кв. м, в том числе жилой 78,0 кв. м, расположенную на 5 этаже, с кадастровым №, по адресу: <адрес>, оцененную по соглашению сторон и проданную за сумму 6 800 000 руб., переход права зарегистрирован 27 сентября 2019 г.; таким образом, ответчик в течение более чем двух лет не имел права владения, пользования и распоряжения указанным имуществом; перепланировку допустил при строительстве застройщик; ответчик за время владения квартирой перепланировку не производил; истцом был произведен ремонт, содержание выполненных работ в котором не доведено до ответчика; истец могла содержать имущество ненадлежащим образом, что могло привести к износу сантехнического оборудования и коммуникаций, либо могла самостоятельно провести работы с использованием сантехники и материалов низкого качества, либо демонтировать гидроизоляцию, доказательств обратного в материалы дела не представлено; заключение эксперта № 2781\_И\_21 является недопустимым доказательством, поскольку исследование проводилось через два года после перехода права собственности и без участия ответчика; доказательствами в материалах дела не подтверждается наличие убытков и их размер, поскольку ответчик не совершал перепланировку, имущество выбыло из его собственности, действий, направленных на причинения вреда. Не совершал; истцом не доказана причинно-следственная связь между действиями ответчика и наступившими убытками.

Также представитель ответчика Ф., в судебном заседании пояснил, что ответчик приобрел спорную квартиру по договору долевого участия в строительстве, право собственности на квартиру за ответчиком зарегистрировано в августе - сентябре 2003 г.; ответчик работы по перепланировке не проводил, делал только косметический ремонт; решением Центрального районного суда города Твери установлен факт перепланировки, но не указано, что она произведена Л.; ответчик не был приглашен на осмотр, проводимый экспертом, был лишен возможности задать эксперту вопрос; для взыскания убытков необходимо не только наличие нарушений, но и причинно-следственной связи; невозможно установить, на каком этапе и в какой трубе произошла протечка, приведшая к указанным истцом недостаткам, либо в зоне ответственности управляющей компании либо в пределах внутренней разводки; истец владеет квартирой более двух лет, при проведении экспертизы в ходе рассмотрения дела в Центральном районном суде города Твери установлено, что истцом произведен ремонт.

Представителем ответчика Ф., представлено письменные объяснения, в которых подробно дана оценка заключению эксперта № 2781\_И\_21, на которое ссылается истец и ее представитель, с приведением следующих доводов.

Эксперт ссылается на маркировку компонентов с указанием даты выпуска 2002 и 2003 гг., но в фототаблице такие компоненты не представлены, на фото в санузле они отсутствуют, что делает невозможным проверку данного довода, в акте от 29 апреля 2021 г. отсутствует упоминание о туалете; экспертом не исследовано ряд вопросов; ответчик не присутствовал при производстве экспертизы, которая носит коммерческий характер и выполнена по заказу истца на возмездной основе, что исключает независимость и беспристрастность эксперта; эксперт не применяет обязательные для применения федеральные стандарты оценки; заключение не опубликовано на сайте саморегулируемой организации, в которую входит эксперт; отсутствуют прейскуранты рыночных цен, сложившихся в регионы, на которые ссылается эксперт в заключении; экспертом не определен средний диапазон цен; в заключении отсутствуют сведения, позволяющие проверить выводы эксперта; согласно заключению судебной экспертизы по делу N 2-1139/2020 (Центральный районный суд города Твери) общая стоимость ремонтных работ и материалов ванной комнаты и туалета не превышает 136 543 руб.

Третье лицо В. в суд не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась по адресу места жительства, данные по которому содержались в материалах дела, судебное извещение не вручено по причине истечения срока хранения.

Третье лицо администрация Центрального района города Твери, извещенная о времени и месте судебного заседания, в суд своего представителя не направила, ходатайств и возражений относительно иска не представила.

Заслушав истца и ее представителя, представителя ответчика, исследовав материалы дела, в том числе письменные объяснения и возражения, суд приходит к следующему.

30 октября 2001 г. между ООО "Тверская региональная строительная компания" (Сторона-1) и В. (Сторона-2) заключен договор долевого участия в строительстве N, согласно которому Стороны совместно участвуют в строительстве жилого дома по адресу: <адрес> общей площадью 130,5 кв. м на пятом этаже строящегося кирпичного дома (пункт 1.1); по завершении строительства Стороне-2 передается объект недвижимости, поименованный в п. 1.1 настоящего договора (пункт 1.3).

В дальнейшем к данному договору заключались дополнительные соглашения N 1 от 01 апреля 2002 г., N 2 от 31 мая 2002 г., N 3 от 10 декабря 2002 г., в которых, в частности, окончательно было указана, что квартира имеет N, имеет реальную площадь 135,5 квадратных метров на пятом этаже; изменялась стоимость квартиры, и окончательно составила 1 114 450 руб.

24 декабря 2002 г. между В. (Сторона-1) и Л. (Сторона-2) заключен договор уступки права требования, согласно которому Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает право требования по завершении строительства восьмиэтажного жилого дома, расположенное адресу: <адрес>, объекта недвижимости - трехкомнатной

квартиры N общей площадью 126,9 кв. м, расположенной на 5 этаже указанного жилого дома.

С данным договором ознакомлено ООО "Тверская региональная строительная компания".

06 июня 2003 г. между ООО "Тверская региональная строительная компания" (Сторона-1) и Л. подписан акт приемки-передачи объекта недвижимости по договору долевого участия N от 30 октября 2001 г., согласно которому Сторона-1 передает, а Сторона-2 принимает в собственность квартиру N общей площадью 126,9 кв. м, в том числе полезной площадью 118,3 кв. м и жилой площадью 75,1 кв. м на пятом этаже жилого дома, расположенное адресу: <адрес>

20 августа 2003 г. проведена государственная регистрация права собственности Л. на данную квартиру (N).

В силу [статьи 219](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

19 сентября 2019 г. между Л. (Продавец) и Э.Е. (Покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которому Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность трехкомнатную квартиру общей площадью 126,7 кв. м, в том числе жилой 78,0 кв. м, расположенную на пятом этаже, с кадастровым N, по адресу: <адрес>; 19 сентября 2019 г. между сторонами был подписан передаточный акт.

27 сентября 2019 г. проведена государственная регистрация права собственности Э.Е. на данную квартиру (N).

Таким образом, В. не была собственником жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>. В период с 20 августа 2003 г. по 27 сентября 2019 г. собственником данной квартиры был Л., с 27 сентября 2019 г. по настоящее время - Э.Е.

В этой связи суд критически относится к доводу стороны ответчика о том, что установленные недостатки возникли до приобретения ответчиком квартиры в собственность.

В обосновании своего требования истец ссылается на заключение эксперта N 2781\_И\_21 "О строительно-технической экспертизе ванной комнаты и санитарного узла квартиры, расположенной по адресу: <адрес>", составленной экспертом ФИО1 (ООО "Центр экспертизы", в котором изложены следующие выводы.

1. По мнению эксперта, строительные конструкции и элементы внутренней отделки ванной комнаты и санитарного узла квартиры, расположенной по адресу:

<адрес>, не соответствуют строительным нормам и правилам, применяемым к жилым помещениям:

- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент "О безопасности зданий и сооружений";
- СП 55.13330.2016. Актуализированная редакция СНиП 11-02-2003 "Здания жилые многоквартирные";
- СП 71.13330. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 "Изолированные и отделочные покрытия";
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях";
- СП 29.13330.2011 "Полы". Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88;
- СП 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий". Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

2. По мнению эксперта, выявленные недостатки ванной комнаты и санитарного узла квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, невозможно обнаружить при визуальном осмотре. Данные недостатки не являются эксплуатационными и возникли в ходе строительно-монтажных работ. Все выявленные недостатки существовали на момент продажи квартиры 19 сентября 2019 года.

3. По мнению эксперта, для устранения недостатков в ванной комнате и санитарном узле квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, потребуются работы, перечисленные в Таблицах N 1, 2, 3, 4 настоящего заключения.

4. Стоимость работ и материалов, необходимых для устройства гидроизоляции в ванной комнате и санитарном узле квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 394 671 руб.

Заключение содержит отмеченные таблицы:

- таблица 1. Перечень работ по демонтажу и монтажу элементов инженерных коммуникаций и внутренней отделки санитарного узла;
- таблица 2. Перечень работ и материалов, необходимых для гидроизоляции санитарного узла;
- таблица 3. Перечень работ по демонтажу и монтажу элементов инженерных коммуникаций и внутренней отделки ванной комнаты;
- таблица 4. Перечень работ и материалов, необходимых для гидроизоляции ванной комнаты.

К заключению приложена копия диплома о профессиональной переподготовке эксперта ФИО1 по программе "Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости", сертификат, подтверждающий прохождение обучения на курсах "Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений", свидетельство N, подтверждающее членство данного эксперта некоммерческого партнерства "Палата судебных экспертиз".

Исходя из положения [статьи 55](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заключение экспертов представляет собой доказательство по делу.

В соответствии с положением [статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом ([часть 1](#)).

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались ([часть 2](#)).

Каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного судом, если иное не установлено настоящим Кодексом ([часть 3](#)).

Тот факт, что представленная стороной истца экспертиза является досудебной не умаляет его содержание.

В данной экспертизе содержатся ответы на поставленные вопросы.

Представитель ответчика в письменных объяснениях критикует заключение эксперта N 2781\_И\_21, указывая на ее недостатки, в том числе в виде отсутствия его опубликования на официальном сайте саморегулируемой организации, в которую входит эксперт, на отсутствие в заключении прейскурантов рыночных цен.

Оценивая указанное заключение эксперта, суд учитывает, что оно соответствует критериям относимости, допустимости и достоверности, составлено экспертом, обладающим специальными познаниями в области проведенных исследований.

Однако приведенные доводы не ставят под сомнение представленное истцом заключение.

Напротив, сторона ответчика не представила доказательство в обосновании своих доводов, в том числе не выразила волеизъявление относительно назначения по делу судебной строительно-технической и оценочной экспертизы.



Суд принимает в качестве доказательства по делу заключение эксперта N 2781\_И\_21 "О строительно-технической экспертизе ванной комнаты и санитарного узла квартиры, расположенной по адресу: <адрес>".

В нарушение [статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторона ответчика не предоставила суду допустимые доказательства, опровергающие выводы приведенной истцом экспертизы.

Перечень дефектов спорной квартиры подтверждается и актом осмотра ООО "УК Эталон" от 29 апреля 2021 г.

Ранее Э.В. обращалась в Центральный районный суд города Твери с к Л. с иском о расторжении договора купли-продажи квартиры, расположенной: <адрес>, взыскании денежных средств, судебных расходов, в обосновании которого указала на обнаружение в ходе эксплуатации спорной квартиры ее незаконную перепланировку (гражданское дело N 2-1139/2020).

Решением Центрального районного суда города Твери от 25 ноября 2020 г., вступившего в законную силу 12 января 2021 г., постановлено иски требования Э.Е. к Л. оставить без удовлетворения.

Суд пришел к выводу о том, что указанные истцом обстоятельства наличия/отсутствия перепланировки и переустройства помещений могли быть установлены в результате визуального осмотра квартиры в момент ее приобретения, данная сделка не была совершена одномоментно, напротив сделке предшествовал неоднократный осмотр квартиры, истцу было предоставлено техническое описание квартиры, что свидетельствовало о наличии у покупателя достаточного времени с учетом должной степени заботливости и осмотрительности для проверки информации по данной квартире. При этом покупатель не был лишен возможности отказаться от заключения договора, после подачи заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области или приостановить государственную регистрацию сделки для уточнения сведений о перепланировке и переустройства объекта.

Судом было установлено, что ответчиком истцу был передан товар надлежащего качества, обозначенные истцом недостатки товара не носят скрытый характер, визуально определяются при осмотре квартиры, которые могли и должны были быть выявлены в момент покупки истцом квартиры при ее должной заботливости и осмотрительности, не доказано причинение стороне истца существенного ущерба в результате заключения данной сделки.

Также в данном решении суда указано, что истец не лишен возможности требовать от ответчика возмещения убытков, которые возникнут при устранении недостатков товара.

В ходе рассмотрения гражданского дела N 2-1139/2020 ООО "Комплексная проектная мастерская N 1" проведена судебная строительно-техническая экспертиза, в которой изложены выводы, в том числе имеющее правовое значение при разрешении рассматриваемого спора.

Согласно заключению вышеуказанной судебной строительно-технической экспертизы, эксперт пришел к следующим выводам: в результате рассмотрения документов можно предположить, что была выполнена перепланировка квартиры с переустройством. Расхождение данных по общей площади квартиры в выписке ЕГРН (118,1 кв. м) и технического паспорта (126,7 кв. м и 126,9 кв. м) можно объяснить тем, что в выписке из ЕГРН не учтена площадь лоджий. В связи с тем, что представленный технический паспорт составлен по состоянию на 06 августа 2003 года (план с отметкой об отсутствии разрешения на перепланировку), а на момент проведения экспертизы квартира полностью ему соответствует, можно сделать вывод, что перепланировка была выполнена до августа 2003 года. Существенными изменениями считает: увеличение жилой комнаты за счет уменьшения площади санузла, вследствие чего над жилой комнатой располагается санузел, однако, в данном случае нарушения прав третьих лиц не последовало; устройство проема в несущей стене, в случае если он не был усилен должным образом; скрытие труб отопления в наружных самонесущих стенах. Невозможно производить их эксплуатацию, ремонт, в случае протечек возможно разрушение кирпичной кладки стен. Планировка квартиры нарушает требования действующих норм. Ремонт системы отопления квартиры в случае протечек/капитального ремонта невозможен без значительных затрат по демонтажу и восстановлению отделочных покрытий всех помещений ввиду их скрытого устройства (в стенах, в полу), а в случае протечек также возможно разрушение кирпичной кладки стен. Невозможно определить габариты возможных штроб в наружных стенах, в которые были убраны стояки системы отопления без нарушения отделочных покрытий, восстановление которых локально будет невозможно, т.к. найти использованные в настоящий момент материалы для отделки стен, не представляется возможным. Для определения наличия угрозы жизни и здоровью, владельцу квартиры необходимо: провести комплексное обследование выполненного проема с выполнением поверочного расчета перемычки, либо произвести его закладку; выполнить переподключение стояков системы отопления "открыто", вскрыть стены в местах прокладки труб отопления и провести поверочный расчет наружных стен; "заглушить" или отключить радиатор системы отопления, выходящий на лоджию. В случае подключения теплых полов к системе отопления здания, произвести их отключение. В настоящий момент, видимых дефектов, трещин в стенах и отделочных покрытиях, характеризующих существенного снижения способности ограждающих конструкций не выявлено. Для устранения выявленных нарушений просчитывался вариант с возвращением к первоначальному планировочным решениям, закладкой выполненного проема в несущей стене, разборкой частично заложеного проема между гостиной и кухней, монтажом стояков системы отопления "открыто". При определении сметной стоимости в уровне цен на 01 января 2000 года использованы территориальные единые расценки (ТЕР-2001 эталон, ТНСБ редакция 2014 года) на строительные и специальные

строительные работы для Тверской области. Сметная стоимость работ, согласно составленной дефектной ведомости и ведомости объемов работ, составляет 782, 917 тыс. руб., в т.ч. НДС-20%.

Суд учитывает, что в приведенном заключении указано на невозможность ремонта системы отопления квартиры в случае протечек/капитального ремонта без значительных затрат по демонтажу и восстановлению отделочных покрытий всех помещений ввиду их скрытого устройства (в стенах, в полу), в том числе в виде разрушения кладки стен.

Суд учитывает, что сторона ответчика Л. не обжаловало решение Центрального районного суда города Твери от 25 ноября 2020 г. по делу N 2-1139/2020 в его мотивировочной части.

Таким образом, установлено вступившим в законную силу решением суда наличие затрат по проведению работ по ремонту системы отопления.

Выводы судебной строительно-технической экспертизы по делу N 2-1139/2020 согласуются с выводами, изложенными в заключении эксперта N 2781\_И\_21 "О строительно-технической экспертизе ванной комнаты и санитарного узла квартиры, расположенной по адресу: <адрес>", составленной экспертом ФИО1 (ООО "Центр экспертизы").

Суд критически относится к доводу представителя ответчика, изложенные в письменных пояснениях, о том, что согласно заключению судебной экспертизы по делу N 2-1139/2020, общая стоимость ремонтных работ и материалов ванной комнаты и туалета не превышает 136 543 руб.

Данное утверждение основывается на локальной смете N 1, содержащейся в заключении ООО "Комплексная проектная мастерская N 1".

Однако, в ответах на поставленные вопросы, отсутствует указание на стоимость работ в ванной комнате и санитарном узле, имеет место указание на сметную стоимость всех работ, согласно составленной дефектной ведомости.

Заявленные иски требования Э.Е. в рассматриваемом споре вытекают из правоотношений по заключению договора купли-продажи.

В силу [пункта 1 статьи 454](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

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

Согласно положениям [пункта 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.

В соответствии с положениями [статьи 477](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не установлено законом или договором купли-продажи, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные настоящей статьей (пункт 1).

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. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения (пункт 2).

В силу [пункта 1 статьи 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 [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.

Таким образом, покупатель по договору купли-продажи недвижимости имеет право на возмещение своих расходов на устранение недостатка объекта приобретенного в собственность объекта недвижимости.

Судом установлено, что выявленные истцом недостатки спорной квартиры (в ванной комнате и санитарном узле) носят скрытый характер и были выявлены только в результате ее эксплуатации, то есть после 19 сентября 2019 г.

Рассматриваемый иск был предъявлен 26 августа 2021 г. (дата его передачи оператору почтовой связи).

Таким образом, Э.Е. обратилась в суд к Л. с иском о взыскании расходов по устранению недостатков квартиры в пределах срока, установленного [пунктом 2 статьи 477](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд критически относится к доводу стороны ответчика о том, что Л. не отвечает за скрытые недостатки квартиры, которые возникли в результате перепланировки, которая им не проводилась.

Действительно, в заключении судебной строительно-технической экспертизы, проведенной ООО "Комплексная проектная мастерская № 1" в ходе рассмотрения гражданского дела № 2-1139/2020 (Центральный районный суд города Твери), указано, что перепланировка спорной квартиры была выполнена до августа 2003 года, то есть до государственной регистрации права собственности ответчика на квартиру.

Однако данное обстоятельство не имеет правового значения при рассмотрении заявленного требования Э.Е.

В силу [статьи 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В период эксплуатации спорной квартиры с августа 2003 г. по сентябрь 2019 г. (более 16 лет) Л., как ее собственник, мог и должен был обнаружить ее недостатки.

При продаже объекта недвижимости именно на продавце лежит обязанность по передаче покупателю данного объекта надлежащего качества и, следовательно, продавец несет негативные последствия при несоблюдении данного требования, в том числе в виде обязанности по возмещению расходов покупателя на устранение недостатка объекта недвижимости.

В этой связи суд приходит к выводу, что исковое требование истца обоснованно и подлежит удовлетворению.

С учетом установленных обстоятельств суд считает необходимым взыскать с Л. в пользу Э.Е. 394 671 рублей в счет возмещения убытков в связи с необходимостью проведения восстановительного ремонта по устранению недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: <адрес>

Истцом заявлены требования о возмещении судебных расходов.

Согласно [части 1 статьи 88](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу положений [статьи 94](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе: расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд, расходы на оплату услуг представителей, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами, другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу [части 1 статьи 98](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных [частью второй статьи 96](#) настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 10](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

В соответствии с Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2019), (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.) лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек ([часть 1 статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и [пункта 10](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1).

При подаче искового заявления истцом уплачена государственная пошлина в общей сумме 7 147 руб. (2 000 руб. по чеку-ордеру от 20 августа 2021 г. и 5 147 руб. по чеку-ордеру от 08 сентября 2021 г.), что соответствует заявленному требованию имущественного характера, подлежащего оценке ([подпункт 1 пункта 1 статьи 333.19](#) Налогового кодекса Российской Федерации).

В этой связи суд считает необходимым взыскать с Л. в пользу Э.Е. 7 147 руб. в счет возмещения судебных расходов, связанных с уплатой государственной пошлины.

Истец просит возместить расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб.

В соответствии с [абзацем пятым статьи 94](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации расходы на оплату услуг представителей относятся к издержкам, связанным с рассмотрением дела.

Согласно [части первой 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.

В [пункте 13](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" даны следующие разъяснения.

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

Решая вопрос о размере судебных расходов, подлежащих возмещению, суд учитывает пункт 31 постановления Европейского Суда по правам человека (Первая секция) по делу "Т. против Российской Федерации" (Жалоба 13910/04), вынесенного 28 сентября 2006 года, в котором указано, что согласно прецедентной практике Европейского Суда, заявитель имеет право на возмещение расходов и издержек лишь в той мере, насколько было доказано, что они были понесены действительно и по необходимости и являлись разумными по сумме.

Из правовой взаимосвязи [статей 19, 46](#) Конституции Российской Федерации следует, что конституционное право на судебную защиту предполагает не только право на обращение в суд, но и возможность получения реальной судебной защиты в форме эффективного восстановления нарушенных прав и свобод в соответствии с законодательно закрепленными критериями. В целях создания механизма эффективного восстановления нарушенных прав и с учетом принципа максимальной защиты имущественных интересов заявляющего обоснованные требования лица, правам и свободам которого причинен вред, Гражданский процессуальный [кодекс](#) Российской Федерации предусматривает порядок распределения между сторонами судебных расходов.

В обосновании данных расходов истом представлены следующие документы:

- договор о юридической помощи от 22 июня 2021 г., заключенному с С.В. (Исполнитель), согласно которому в рамках настоящего договора Исполнитель обязуется оказать поименованные в п. 4.2 договора услуги, для которых определена стоимость: правовой анализ ситуации с выдачей устных рекомендаций - 10 000 руб., подготовка претензий при установлении наличия в квартире недостатков - 5 000 руб.;



услуги, работы, совершенные действия Исполнителя оплачиваются Заказчиком предварительно (п. 4.3);

- квитанция к приходному кассовому ордеру N от 22 июня 2021 г. на сумму 10 000 руб., уплаченные ИП С.В.;

- квитанция к приходному кассовому ордеру N от 03 августа 2021 г. на сумму 5 000 руб., уплаченные ИП С.В.;

Суд учитывает, что рассматриваемый предъявлен в суд 26 августа 2021 г.

Данное обстоятельство, свидетельствует о том, соглашение относительно оказания юридических услуг между Э.Е. и ИП С.В. было достигнуто до предъявления иска в суд.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [Определении](#) от 17 июля 2007 г. N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования [части 3 статьи 17](#) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Таким образом, взыскание расходов на оплату услуг представителя в разумных пределах процессуальным законодательством отнесено к компетенции суда и направлено на пресечение злоупотребления правом и недопущению взыскания несоразмерных нарушенному праву сумм.

Согласно разъяснениям, данным в [пункте 11](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.



Размер возмещения стороне расходов по оплате услуг представителя должен быть соотносим с объемом защищаемого права; при этом также должны учитываться сложность, категория дела и время его рассмотрения в суде.

Суд учитывает, что подписал и направил в суд представитель истца С.В.

Представитель Э.Е. С.В. принимала участие в судебных заседаниях Вышневолоцкого межрайонного суда Тверской области, состоявшиеся 05 октября 2021 г. и 26 октября 2021 г. с перерывом до 29 октября 2021 г.

Относительно критерия сложности гражданского дела, суд учитывает специфику спорного правоотношения, связанного с взысканием денежных средств в связи с недостатками приобретенный по договору купли-продажи квартиры.

Также суд принимает во внимание, что иск удовлетворен в полном объеме.

С учетом установленных обстоятельств суд считает необходимым взыскать с Л. в пользу Э.Е. 15 000 руб. возмещения судебных расходов на оплату услуг юридических услуг.

Истец просит возместить ей судебные расходы по оплате досудебной экспертизы, проведенной ООО "Центр экспертизы", в размере 20 000 руб.

Данные расходы подтверждаются квитанцией к приходному кассовому ордеру N от 14 июля 2021 г. от 14 июля 2021 г.

В абзаце втором пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" даны следующие разъяснения.

Расходы, понесенные истцом, административным истцом, заявителем (далее также - истцы) в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, административного искового заявления, заявления (далее также - иски) в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. Например, истцу могут быть возмещены расходы, связанные с легализацией иностранных официальных документов, обеспечением нотариусом до возбуждения дела в суде судебных доказательств (в частности, доказательств, подтверждающих размещение определенной информации в сети "Интернет"), расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

Суд полагает, что несение расходов, связанных с оплатой строительно-технической экспертизы ванной комнаты и санитарного узла квартиры,

расположенной по адресу: <адрес>, проведенной ФИО1 (ООО "Центр экспертизы"), было необходимо для реализации права истца на обращение в суд, поскольку полученное заключение позволило определить цену убытков для устранения недостатков.

В этой связи суд считает необходимым взыскать с Л. в пользу Э.Е. 20 000 руб. в счет возмещения судебных расходов по оплате досудебной экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь [статьями 194 - 198](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иск Э.Е. (представитель по доверенности С.В.) к Л. о взыскании расходов по устранению недостатков квартиры удовлетворить.

Взыскать с Л. в пользу Э.Е. 394 671 (триста девяносто четыре тысячи шестьсот семьдесят один) рубль в счет возмещения убытков в связи с необходимостью проведения восстановительного ремонта по устранению недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: <адрес>.

Взыскать с Л. в пользу Э.Е.:

- 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей в счет возмещения судебных расходов на оплату услуг представителя;

- 20 000 (двадцать тысяч) рублей в счет возмещения судебных расходов по оплате досудебной экспертизы;

- 7 147 (семь тысяч сто сорок семь) рублей в счет возмещения судебных расходов, связанных с уплатой государственной пошлины.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тверской областной суд через Вышневолоцкий межрайонный суд Тверской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий  
Д.Л.КЯПШЕВ