

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

02 февраля 2021 года

город Севастополь

Ленинский районный суд города Севастополя в составе:
председательствующего – судьи Прохорчук О.В.,
секретарь судебного заседания – Парусинова Н.С.,

с участием представителя истца – Бабушкина В.Я., на основании доверенностей,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению _____ к _____

о взыскании денежных средств на устранение недостатков приобретенного товара,

установил:

_____ обратилась в суд с иском к _____ о взыскании в счет расходов на устранение недостатков приобретенного по договору купли-продажи товара – дачного дома по адресу: г.Севастополь, _____ район, _____ дачное товарищество, № _____ (_____), _____ общей площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____ заключенного между сторонами _____ денежные средства в сумме _____

Также просит взыскать судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 11 975,63 руб., услуг представителя в размере 30 000 руб., услуг эксперта в размере 10 000 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что _____ между истцом и _____ от имени которой по доверенности действовал _____ был заключен договор купли-продажи земельного участка и жилого дома по вышеуказанному адресу. При этом продавец гарантировал, что жилой дом находится в надлежащем состоянии, пригоден для проживания и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в договоре. На момент осмотра жилого дома покупателем какие-либо недостатки отсутствовали. После заключения сделки истец уехала на 2 месяца в Московскую область, а по возвращении обнаружила трещины в стенах по всему дому. Истец обратилась к эксперту, который по результатам исследования установил наличие трещин в стенах и фундаменте приобретенного жилого дома, требуется капитальный ремонт с усилением конструкций. Среднерыночная стоимость работ по устранению дефектов жилого дома составляет 877 563,38 руб.

Поскольку скрытые недостатки не были оговорены продавцом в совершенной _____ сделке, и отсутствуют доказательства того, что цена жилого дома при заключении сделки была снижена с учетом недостатков, то наличие скрытых недостатков в данном случае дают истцу основания

Ленинский районный суд города
Севастополя

требовать возмещения ответчиком убытков и связанных с расходами и устранение выявленных недостатков.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал по основаниям, изложенным в иске, просил иск удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомила.

С учетом положений статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующему.

Судом установлено, что между _____ и _____ от имени которой по доверенности действовал _____, был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка по адресу: г.Севастополь, _____ район, _____ дачное товарищество, № _____ общей площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____ Цена договора составила 3 200 000 руб., из которых 1 600 000 руб. за земельный участок, 1 600 000 руб. за жилой дом.

Согласно пункту 3.2 указанного договора жилой дом находится в надлежащем состоянии и пригоден для проживания.

Недвижимое имущество до заключения договора осмотрено покупателем, недостатки или дефекты, препятствующие его использованию согласно установленному разрешенному использованию на момент осмотра не обнаружены, претензии к его техническому состоянию он не имеет (пункт 3.3 договора).

Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего договора недвижимое имущество находится в надлежащем состоянии, пригодно для использования в соответствии с разрешенным использованием и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в договоре (пункт 3.4 договора).

Истец указала, что летом 2020 года по приезду в г.Севастополь обнаружила, что дом имеет многочисленные дефекты, трещины по всему дому.

В подтверждение доводов о возникновении недостатков и стоимости необходимых ремонтных работ для их устранения истцом представлено заключение эксперта № _____ от _____ согласно которому эксперт установил наличие сквозных вертикальных трещин в несущих стенах обследуемого здания, фундаменте жилого дома. Причиной образования трещин в стенах жилого дома является некачественное строительство. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности к эксплуатации, требуется капитальный ремонт с усилением конструкций. До проведения усиления необходимо ограничение действующих нагрузок. Эксплуатация возможна только после

ремонта и усиления. Среднерыночная стоимость работ по устранению дефектов жилого дома по адресу: г.Севастополь, дачное товарищество № составляет 877 563,38 руб. и состоит из следующих затрат: стоимость работ по укреплению грунтового основания – 119 943,55 руб.; стоимость работ по усилению фундаментов – 202 942,00 руб.; стоимость работ по усилению стан – 371 558,95 руб.; стоимость бетона для выполнения работ по усилению фундаментов – 67 208,40 руб.; стоимость материала для выполнения работ по усилению стен металлической рубашкой – 143 728,48 руб.; стоимость работ по демонтажу части жилого дома – 140 670 руб.

30.11.2020 представитель истца направил в адрес ответчика претензию с требованием в срок до 04.12.2020 связаться с истцом или ее представителем для урегулирования спора во внесудебном порядке или оплатить стоимость восстановительного ремонта дома в размере 877 563,38 руб. Указанная претензия оставлена без ответа.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В силу пункта 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с пунктом 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).

Положениями пункта 1 статьи 456 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

Согласно пункта 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2).

В силу абзаца 4 пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно пп. 1, 2 ст. 477 ГК РФ, 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. 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.

В соответствии со статьей 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.

Поскольку судом установлено нарушение ответчиком условий договора купли-продажи, выразившиеся в передаче истцу товара ненадлежащего качества, что привело к необходимости истца нести расходы по устранению дефектов, то заявленные требования подлежат удовлетворению. Размер расходов на устранение недостатков определен заключением эксперта и составляет 877 563,38 руб.

Согласно 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.

Таким образом, с учетом удовлетворения иска в полном объеме, взысканию с ответчика в пользу истца подлежат документально подтвержденные судебные расходы по оплате государственной пошлины

размере 11 975,63 руб. и расходы по оплате услуг эксперта в размере 10 000 руб.

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

Как следует из материалов дела, _____ понесла расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб. Указанные расходы суд полагает разумными, соответствующими характеру спора, его сложности, конкретным обстоятельствам настоящего дела, объема оказанной представителем юридической помощи.

Таким образом, с _____ в пользу истца подлежат судебные расходы в общей сумме 51 975,63 руб.

Руководствуясь статьями 98, 194-199, 321 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иск удовлетворить.

Взыскать с _____

в пользу _____

денежные средства на устранение недостатков приобретенного по договору купли-продажи товара – дачного дома по адресу: г.Севастополь, _____ район, _____ дачное товарищество, № _____ общей площадью 122 кв.м., с кадастровым номером _____ заключенному _____ в размере 877 563 (восемьсот семьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят три) руб. 38 коп.

Взыскать с _____

в пользу _____

судебные расходы в размере 51 975 (пятьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят пять) руб. 63 коп.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд через Ленинский районный суд города Севастополя в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья _____

В окончательной форме решение принято 09.02.2021.

«КОПИЯ ВЕРНА»	
Судья _____	О.В. Прохорчук
наим. с. _____	_____ 2021 г.
Должность, подпись и Ф.И.О. работника аппарата суда _____	_____
_____ 2021 г.	Издество № _____
_____ 2021 г.	в Ленинском районном суде города Севастополя
Судья _____	О.В. Прохорчук