

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

<число месяц> 2022 года город Фролово

Фроловский городской суд Волгоградской области в составе председательствующего судьи <Фамилия И.О. судьи>,

рассмотрев в городе Фролово Волгоградской области в открытом судебном заседании гражданское дело по иску <Фамилия И.О. истца> к Рябову Олегу Юрьевичу о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме,

установил:

<Фамилия И.О. истца> обратился с иском заявлением к Рябову О.Ю. о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме, в обосновании исковых требований указав, что 15 октября 2021 года между <Фамилия И.О. истца> и Рябовым О.Ю. заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка (далее - договор), по условиям которого продавец обязуется продать покупателю, а покупатель обязуется купить у продавца земельный участок с кадастровым номером № площадью 910 кв.м и жилой дом с кадастровым номером № общей площадью 89,6 кв.м, расположенные по адресу: <адрес>

Недостатки жилого дома в виде сырости обнаружались в начале ноября 2021 года, течь воды вовнутрь дома, сырость, плесень весной 2022 года, о которых покупатель не был предупрежден продавцом при заключении договора.

Согласно заключению специалиста, в указанном жилом доме при устройстве ленточного бутобетонного фундамента допущено нарушение технологического цикла производства работ, заливка подземной и наземной части фундамента производились в разные промежутки времени, в следствии чего, фундамент жилого дома не является цельной высокопрочной бетонной конструкцией, а в холодных швах фундаментной плиты не установлены специальные гидрошпонки или другие аналогичные гидроизоляционные работы, кровельное покрытие крыши из металлочерепичных листов с гидроизоляцией уложено по деревянной обрешетке, однако контробрешетка отсутствует, тем самым отсутствует вентиляционный зазор, конструкция сливной ямы (септик) из ж/б колец не выдержано минимальное расстояние до фундамента жилого дома.

В последующем истец обратился с письменной претензией к ответчику об устранении в добровольном порядке выявленных недостатков, однако ответа от Рябова О.Ю. не поступило.

Просит взыскать с ответчика Рябова О.Ю., стоимость работ по устранению недостатков в жилом доме <адрес> в размере 324 713,00 рублей, государственную пошлину в размере 6 447,13 рублей, затраты на оплату юридических услуг представителя в размере 15 000 рублей, расходы на оплату услуг эксперта в размере 10 000 рублей.

Истец <Фамилия И.О. истца>, представитель истца <Фамилия И.О. адвоката>, в судебном заседании поддержали заявленные исковые требования по указанным в иске основаниям, просили их удовлетворить.

Ответчик Рябов О.Ю. извещенный судом надлежащим образом о слушании дела, в судебное заседание не явился, по месту жительства последнего судом неоднократно направлялись судебные повестки, которые ответчиком получены не были и возвращены в суд в связи с истечением срока хранения.

В соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ суд принял надлежащие меры для извещения ответчика о судебном разбирательстве и обеспечения его явки в судебное заседание.

В силу положений ч.2 ст.117 ГПК РФ адресат, отказавшийся принять судебную повестку или иное судебное извещение, считается извещенным о времени и месте судебного разбирательства или совершения отдельного процессуального действия.

В соответствии с пунктами 20.17, 21.1 Порядка приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденного Приказом ФГУП «Почта России» от 17 мая 2012 года №114-п, при неявке адресатов за почтовыми отправлениями разряда «судебное» в течение трех рабочих дней после доставки первичных извещений им доставляются вторичные извещения. Неврученные адресатам заказные письма разряда «Судебное» возвращаются по обратному адресу по истечении семи дней со дня их поступления на объект почтовой связи.

Поскольку ответчик в течение срока хранения заказной корреспонденции не явился за получением судебного извещения по приглашению органа почтовой связи, то в силу положений ст.117 ГПК РФ суд признает его извещенным надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

В силу положений ст.167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин. Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Согласно ст.35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

На основании ст.10 ГПК РФ, не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Таким образом, обязанность по извещению ответчика была выполнена судом, надлежащим образом, а неполучение им судебного извещения произошло по причинам, зависящим от него самого.

С учетом изложенного, суд признает неявку ответчика Рябова О.Ю. в судебное заседание неуважительной и находит возможным, рассмотреть дело в его отсутствие, что не противоречит требованиям гражданско-процессуального законодательства РФ.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном

законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов, самостоятельно определив способы их судебной защиты, соответствующие статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон.

В соответствии с пунктом 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.

В силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно пунктов 1, 2 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.

В соответствии со статьёй 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 статьи 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с абзацем 3 пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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

Судом установлено и следует из материалов дела, что 15 октября 2021 года между продавцом Рябовым О.Ю. и покупателем <Фамилия И.О. истца> был заключен договор купли - продажи, согласно которому продавец продал земельный участок площадью 910 кв.м кадастровый номер № и жилой дом общей площадью 89,6 кв.м., кадастровый номер 34:32:060001:1023 находящиеся по адресу: <адрес> а покупатель купил указанные объекты недвижимости.

Переход права собственности был зарегистрирован 25 октября 2021 года, в установленном законом порядке, о чём в Едином государственном реестре была внесена соответствующая запись.

Согласно подписанному сторонами и представленным для регистрации договору купли - продажи продажная цена недвижимого имущества составила 1100 000, из них 200 000 рублей за земельный участок, 900 000 рублей за жилой дом которые оплачены покупателями продавцу за счёт собственных средств.

Спора по оплате стоимости недвижимого имущества между сторонами не имеется.

Из пункта 9 договора купли - продажи от 15 октября 2021 года следует, что покупатель подтверждает, что до подписания договора жилой дом им осмотрен при этом претензий по состоянию жилого дома покупатель не имеет. По соглашению сторон, договор имеет силу акта приема-передачи (пункт 5 договора).

В силу п.2 ст.456 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Согласно техническому паспорту на жилой №311 «а» по улице Октябрьская города Фролово Волгоградской области составленному по состоянию на 20 апреля 2022 года, год ввода в эксплуатацию указанного жилого дома 2021. Указано, что дом общей площадью 89,6 кв. м, жилой – 52,1 кв.м, материал стен – газосиликатные блоки.

В соответствии с ч.1 ст.17 ЖК РФ предназначением жилого помещения является его пригодность для проживания граждан.

Согласно ч.2 ст.15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В процессе эксплуатации истцом <Фамилия И.О. истца> жилого дома, в доме были обнаружены существенные и скрытые недостатки, которые не были оговорены продавцом при продаже спорного недвижимого имущества, в доказательство этому им представлено заключение эксперта №273-05/22, согласно которому были выявлены существенные недостатки, а именно:

- в жилом доме устроен ленточный бутобетонный фундамент, глубина заложения ~ 0,9 метра, ширина ленты ~ 0,5 метра. Устройство ленточного фундамента осуществлялось в несколько этапов, первоначально по периметру будущего строения залит ленточный бутобетонный фундамент, высота заложения «уровень земли». Повторно, наземная часть фундамента «цокольная часть» осуществлялась через определенный промежуток времени высотой ~ 0,4 метра, утепление, гидроизоляция и дренаж отсутствует, вследствие чего в весенний период талые воды беспрепятственно проникают в образовавшиеся деформационные швы между подземной частью и цокольной частью фундамента в подпол жилого дома. При устройстве ленточного бутобетонного фундамента допущено нарушение технологического цикла производства работ, заливка подземной и наземной части фундамента производилась в разные промежутки времени, вследствие чего фундамент

жилого дома не является цельной высокопрочной бетонной конструкцией, а в "холодных" швах фундаментной плиты не установлены специальные гидрошпонки или другие аналогичные гидроизоляционные работы. Согласно СП45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» 3 п. 15.13 в "холодных" швах фундаментной плиты, а также на участке ее сопряжения со "стеной в грунте" или наружной стеной сооружения необходимо устанавливать специальные гидрошпонки. Для восстановления и усиления конструкции фундамента до категории «работоспособного» технического состояния требуется проведение ряда мероприятий. Земляные работы по подготовке и восстановлению подземной части фундамента под гидроизоляционные работы по периметру жилого дома протяженностью - 38 погонных метров, проведение гидроизоляционных работ по восстановлению и усилению конструкции фундамента, общей площадью - 49,4 квадратных метра.

В соответствии с СП29.13330.2011 «Полы» п. 4.11. Полы в зданиях должны обладать необходимой несущей способностью и не быть "зыбкими", п. 10.2 не допускается применять в качестве основания под полы торф, чернозем и другие растительные грунты. В жилом доме в качестве основания под полы обустроен естественный растительный грунт, на который установлены опоры (столбики), выполненные из силикатного кирпича и газосиликатных блоков, высотой 0,5 метра. Устройство столбиков из силикатного кирпича и других искусственных камней, понижающих прочность при увлажнении, не допускается. Лаги выполнены из хвойной доски 50x150мм, не антисептированы (собственник самостоятельно проводит обработку), расстояние между лагами 0,8-0,9 метра, зазор между лагами и стенами отсутствует. Черновые полы выполнены из обрезной доски толщиной 40мм. Для восстановления и усиления конструкции пола до категории «работоспособного» технического состояния требуется проведение ряда мероприятий. Демонтаж конструкции пола, проведение земляных работ по очистке растительного грунта до твердого основания ~ 20-25см. (глиняная смесь), замена всех опор (столбиков) из силикатного кирпича и газосиликатных блоков, понижающих прочность при увлажнении на столбики из красного кирпича с опорой (фундамент) с гидроизоляцией, в количестве 48 штук размером 25x25x50см. с последующей укладкой лаг и дощатого пола.

Кровельное покрытие из металлочерепичных листов с гидроизоляцией уложено по деревянной обрешетке, однако контробрешетка отсутствует, тем самым отсутствует вентиляционный зазор, в соответствии с СП17.13330.2017 «Кровли» должен быть не менее 50мм. Для восстановления и усиления конструкции крыши до категории «работоспособного» технического состояния требуется проведение ряда мероприятий. Демонтаж кровельного покрытия, устройство контробрешетки по всей кровли с гидроизоляцией деревянным брусом 50x50мм. с последующей обрешеткой и покрытием кровли из демонтированной ранее металлочерепицы.

При изготовлении сооружения сливная яма (септик) из ж/б колец не выдержано минимальное расстояние до фундамента жилого дома, фактически составляет 2,5 метра. В соответствии СП 142.13330.2016 п. 12.35 самотечная канализация (бытовая и дождевая) минимальное расстояние до фундамента жилого дома должно составлять не менее 3 метров. Нет гидроизоляции между швами ж/б колец, в соответствии с СанПиН2.1.3684-21 от 26.06.2021г. п. 18 в населенных пунктах без централизованной системы водоотведения накопление жидких бытовых отходов (далее ЖБО) должно осуществляться в локальных очистных сооружениях либо в подземных водонепроницаемых сооружениях.

Для восстановления и усиления конструкции жилого дома до категории «работоспособного» технического состояния требуется проведение следующих мероприятий:

фундамент жилого дома - земляные работы по подготовке (ручные) подземной части фундамента под гидроизоляционные работы по периметру жилого дома протяженностью - 38 погонных метров; проведение гидроизоляционных работ (грунтовка мастикой и т.д.) по восстановлению и усилению конструкции фундамента (подземной и наземной части) до категории «работоспособного» технического состояния, общей площадью - 49,4 квадратных метра; земляные работы по засыпке (ручные) подземной части фундамента до первоначального положения. Полы жилого дома - демонтаж черновой половой доски 150x40мм и лаг (150x50мм) в помещениях (№1,2,3,4,5,7) площадью-82,8 кв.м.; демонтаж опорных столбиков из силикатного кирпича и г/с блоков в помещениях (№1,2,3,4,5,7) в количестве – 48 штук; проведение земляных работ по очистке растительного грунта под основание опорных столбиков глубиной 0,25см. размером 25x25см в количестве 48 штук.; заливка бетона под основание опорных столбиков, толщиной 0,25см. размером 25x25см в количестве 48 штук; устройство опорных столбиков размером 25x25см из красного кирпича на бетонном основании с гидроизоляцией (рубероид) в количестве 48штук; укладка демонтированных лаг и пола из черновой доски.

Кровля жилого дома: - демонтаж кровельного покрытия из мелаллочерепицы, площадью – 137 кв.м. Особенность расчёта площади вальмовой крыши заключается в вычислении двойной суммы площадей вальмы и трапеции; демонтаж деревянной обрешетки жилого дома, площадью 137 кв.м.; устройство контробрешетки из деревянного бруса 50x50мм, общей длиной 174 пог. метра поверх гидроизоляции; монтаж демонтированной деревянной обрешетки и кровельного покрытия из металлочерепицы.

Рыночная стоимость устранения выявленных недостатков при строительстве жилого дома по адресу: <адрес> составляет: 324 713,00 рублей.

Таким образом, совокупностью исследованных судом доказательств, взаимосогласующихся между собой и взаимодополняющих друг друга достаточно подтверждается факт, что имеющие в жилом доме строительные недостатки возникли до его передачи ответчиком истцу по договору купли-продажи от 15 октября 2021 года, что нашло своё подтверждение в ходе судебного заседания и отражено в заключении эксперта №273-05/22, которое соответствует обстоятельствам дела и требованиям закона о допустимости доказательств.

Доказательств того, что истец был предупрежден о наличии строительных недостатков при покупке жилого дома, а так же доказательств возникновения указанных недостатков после передачи ответчиком истцу жилого дома в нарушение требований ст.56 ГПК РФ не предоставлено.

В связи с чем, суд считает о необходимости взыскания с ответчика стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме в размере 324 713, 00 рублей.

В соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесённые по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворённых судом исковых требований.

В соответствии со ст.94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным

договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу ч.1 ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно представленной квитанции от 01 июля 2022 года №21, <Фамилия И.О. истца> заплатил адвокату <Фамилия И.О. адвоката> 1000 рублей за консультацию по вопросу о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме, составление искового заявления к Рябову О.Ю., о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме в размере 2000 рублей, представительство интересов истца <Фамилия И.О. истца> при рассмотрении гражданского дела в размере 12 000 рублей.

Учитывая сложность гражданского дела, количество судебных заседаний, продолжительность его рассмотрения судом, личное участие представителя истца <Фамилия И.О. истца> – <Фамилия И.О. адвоката> в суде первой инстанции, суд находит размер судебных расходов в сумме 15 000 рублей отвечающим требованиям разумности.

В связи с чем, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения требований <Фамилия И.О. истца> о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя и взыскании с ответчика Рябова О.Ю. расходов на оплату услуг представителя в сумме 15 000 рублей, которая является разумной и обеспечивающей баланс прав лиц, участвующих в деле.

Расходы истца по определению о соблюдении строительных норм и правил Российской Федерации при возведении жилого дома в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, г.Фролово, ул.Октябрьская, д.311 «а» в размере 10 000 рублей являлись необходимыми для восстановления нарушенного права истца, учитывая отказ ответчика добровольно возместить ущерб, в связи с чем, они являются убытками истца и также подлежат возмещению ему в полном объеме (ст.15 ГК РФ).

С ответчика в пользу истца также подлежат взысканию судебные расходы в размере уплаченной истцом государственной пошлины – в сумме 6 447,13 рублей, которые подтверждаются чеком-ордером от 01 июля 2022 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд,

решил:

исковые требования <Фамилия И.О. истца> к Рябову Олегу Юрьевичу о взыскании стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме - удовлетворить.

Взыскать с Рябова Олега Юрьевича, 30 июля 1984 года рождения, уроженца г.Фролово Волгоградской области, (паспорт серии 18 05 №778078, выдан Фроловским РОВД по Волгоградской области 25 марта 2006 года) в пользу <Фамилия И.О. истца> стоимость работ по устранению недостатков в <адрес> в размере 324 713 рублей.

Взыскать с Рябова Олега Юрьевича в пользу <Фамилия И.О. истца> расходы по оплате государственной пошлины в размере 6447 рублей 13 копеек, судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей, расходы по оплате услуг эксперта в размере 10 000 рублей.

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

Мотивированное решение суда в окончательной форме изготовлено – <число месяц> 2022 года.

Судья: <Фамилия И.О. судьи>,