

Авиастроительный районный суд г. Казани**Текст документа № [REDACTED] [REDACTED]) ~**
[REDACTED]**Выбор документа Дата добавления**

1 Решение 21.03.2022

Дело № [REDACTED]

УИД 16RS0045-01-2021-001734-49

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

28 февраля 2022 года город Казань

Авиастроительный районный суд города Казани в составе

председательствующего судьи Сабитовой Ч.Р.,

при секретаре судебного заседания Ахмадиеве А.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED] в вышеприведенной формулировке. В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] был заключен договор купли-продажи земельного участка общей площадью 631 кв.м.и жилого дома с кадастровым номером №, общей площадью 95,9 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань, Авиастроительный район, [REDACTED]. Общая сумма договора 3 800 000 руб. В процессе эксплуатации жилого дома проявились существенные недостатки, которые невозможно было обнаружить при первоначальном осмотре жилого дома и которые не были оговорены продавцом. Так, в жилом доме появились трещины, дует, в связи с чем комфортное проживание в нем невозможно. Истец вынужден был обратиться к эксперту для выявления недостатков. В соответствии с техническим заключением № от ДД.ММ.ГГГГ стоимость устранения выявленных недостатков составляет 324 204 руб. На основании изложенного, истец просит взыскать с ответчика в счет уменьшения покупной цены жилого дома в размере 321 204 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины.

Надлежащим образом извещенный о дате и времени рассмотрения дела истец в суд не явился. От представителя истца поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, в случае неявки ответчика не возражает против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Надлежащим образом извещенный о дате и времени рассмотрения дела истец ответчик не явился.

С учетом письменного мнения стороны истца, в силу ст.ст. 233-235 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в порядке заочного производства в отсутствие неявившегося ответчика.

Изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 420 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, а в силу пунктов 1, 4 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договора продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Из положений статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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.

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.

В соответствии с пунктом 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.

Существенным нарушением в соответствии с пунктом 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации признается обнаружение 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и [REDACTED] заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка общей площадью 631 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, МО «<адрес>», <адрес>, Садоводческий потребительский кооператив «Строитель №» участок 100 и жилого дома с кадастровым номером №, общей площадью 95,9 кв.м., по адресу: <адрес>, МО «<адрес>», <адрес>, Садоводческий потребительский кооператив «Строитель №» <адрес>.

Общая сумма договора 3 800 000 руб., из которых 1 000 000 руб. стоимость земельного участка и 2 800 000 руб. стоимость жилого дома.

В процессе эксплуатации жилого дома проявились существенные недостатки, которые невозможно было обнаружить при первоначальном осмотре жилого дома и которые не были оговорены продавцом.

Истец обратился к эксперту для выявления недостатков. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика была направлена телеграмма с указанием даты и времени осмотра жилого дома.

В соответствии с техническим заключением № от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленным ООО «Союз Консалтинг» стоимость устранения выявленных недостатков составляет 324 204 руб.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием доводов истца, определением Авиастроительного районного суда <адрес> была назначена судебная экспертиза.

Заключением ООО ЦСНЭ «Эталон» установлено, что в части объемов работ, имеющих доступ для освидетельствования, выполненных ответчиком, жилой дом требованиям действующих строительных-технических норм и правил не соответствует. Выявлены скрытые дефекты в виде отклонения прямолинейности кромок рамочных элементов оконных блоков. Стоимость устранения строительных недостатков, существовавших на момент покупки жилого дома, составляет 212 334,59 руб.

В соответствии с положениями статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Согласно части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Заключение судебной экспертизы оценивается судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Проанализировав содержание заключения судебной экспертизы ООО «Союз Консалтинг», суд приходит к выводу о том, что экспертиза выполнена квалифицированным экспертом, заключение эксперта отвечает требованиям части 2 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, положений Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", содержит подробное описание проведенного исследования, методов, использованных экспертом, ее объективность и достоверность сомнений не вызывает.

Таким образом, принимая во внимание выводы судебного эксперта, установлен факт того, что объект передан истцу со скрытыми строительными недостатками. Поскольку со стороны ответчика суду не были представлены доказательства, опровергающие доводы истца и выводы экспертного заключения, суд приходит к выводу о наличии строительных недостатков в жилом доме истца, ответственность за которые должен нести ответчик.

При изложенных обстоятельствах, требование истца об уменьшении покупной цены жилого дома, подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст.151 Гражданского кодекса РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные

неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Поскольку истцом не представлено доказательств причинения нравственных страданий со стороны ответчика, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для компенсации морального вреда.

В соответствии со статьей 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 пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Истцом при подаче искового заявления оплачена государственная пошлина в размере 6 692 руб., которая подлежит взысканию с ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199, 233-235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

иск [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] в счёт соразмерного уменьшения покупной цены жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, Садоводческий потребительский кооператив «Строитель №», участок №, денежные средства в размере 212 334 рублей 59 копеек, расходы по оплате государственной пошлины - 6 692 рубля.

В удовлетворении остальных требований отказать.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья: (подпись) Сабитова Ч.Р.

Копия верна. Судья

04.08.2022 12:47:44