

## Дело № 33-325/2019 (Определение) — Орловский областной суд

Судья Золотухин А.П. Дело № 33-325

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

5 февраля 2019 года город Орёл

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в составе:

председательствующего судьи Старцевой С.А.,

судей Букаловой Е.А., Сивашовой А.В.,

при секретаре Михайловой Е.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Волковой Е.А. к Лудищеву С.С. о защите прав потребителей

по апелляционным жалобам Волковой Е.А., Лудищева С.С. на решение Северного районного суда г.Орла от 20 ноября 2018 года, которым постановлено:

«Исковые требования Волковой Е.А. к Лудищеву С.С. о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с Лудищева С.С. в пользу Волковой Е.А. 177948 руб. в счет возмещения расходов на устранение недостатков товара, 1105,34 руб. расходы по оплате государственной пошлины, 657,30 руб. расходы по оплате судебной экспертизы и 578 руб. расходы по оплате услуг представителя, а всего 180289 (сто восемьдесят тысяч двести восемьдесят девять) рублей 07 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Волковой Е.А. в пользу

ООО «<...>» в счет оплаты судебной экспертизы 11842 рубля 70 копеек.

Взыскать с Волковой Екатерины Александровны в бюджет муниципального образования «Город Орел» через ИФНС России по г. Орлу государственную пошлину в размере 34672 рубля 34 копейки».

Заслушав доклад судьи Орловского областного суда Букаловой Е.А., представителей истца Тарасова П.П., Волкова Д.В., представителей ответчика Кондрашова С.В., Кулабина С.Н., поддержавших доводы своих апелляционных жалоб, изучив доводы жалоб, материалы дела, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда

установила:

Волкова Е.А. обратилась в суд с иском к Лудищеву С.С. о защите прав потребителей.

В обоснование заявленных требований указывала, что <дата> между ней и ответчиком был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> стоимостью 2713200руб. Расчет между сторонами был произведен в полном объеме.

При осмотре квартиры до заключения договора купли-продажи ответчик сообщил, что застройщик некачественно сделал стяжку, но при этом он заверил, что собственными силами им были устранены имеющиеся недостатки, на незначительные трещины просил не обращать внимание.

Вместе с тем, с началом отопительного сезона <дата>. проявились недостатки: стала отходить стяжка, в ней образовались большие трещины, обнажилась стяжка, сделанная застройщиком с большими трещинами и разрывами, ввиду чего проживание в квартире стало невозможным.

Более того, были выявлены следующие недостатки: натяжной потолок по всей линии примыкания к стенам имеет большие волнообразные зазоры; стояки отопления не имеют крепежей, соединительные элементы перекошены, что привело к ослаблению мест спайки; замки на входной двери-сейф не работают, требуют замены либо прочистки; дверной проем продувается; неровности на штукатурном слое стен по всей площади квартиры.

<дата> в адрес ответчика была направлена претензия о возмещении расходов, ответа на которую до настоящего времени не поступило.

По изложенным основаниям и с учетом уточнения исковых требований просила взыскать с Лудищева С.С. расходы по устранению выявленных недостатков в квартире в размере 177948 руб., сумму убытков, связанных с оплатой жилищных услуг по квартире, в размере 89585,33 руб.; сумму расходов по замене счетчиков горячей и холодной воды в размере 2560 руб.; неустойку за период с <дата> по <дата> в размере 6498000 руб.; неустойку в размере 28500 руб. за каждый календарный день, начиная с <дата> по день возмещения расходов по устранению выявленных недостатков; компенсацию морального вреда в размере 30000 руб.; штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя; расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 12500 руб.; расходы по оплате услуг представителя в размере 22000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 7368руб.

Судом постановлено вышеуказанное решение.

В апелляционной жалобе Волкова Е.А. просит решение суда изменить, удовлетворив ее требования в полном объеме.

Считает неправильным вывод суда об отсутствии в действиях ответчика признаков предпринимательской деятельности, поскольку материалами дела подтверждена покупка им и последующая в течение короткого промежутка времени более <...> сделок различных объектов недвижимости, однако доказательств их приобретения в личных целях Лудищевым С.С. не представлено.

Поскольку Лудищев С.С. является профессиональным риелтором, работает в агентстве недвижимости «<...>», полагает, что спорная сделка проводилась в рамках деятельности агентства и была направлена на получение незадекларированного ответчиком дохода, что свидетельствует о продаже им отдельно от квартиры стоимости ее неотделимых улучшений.

В этой связи считала необоснованным неприменение к данным правоотношения законодательства, регулирующего защиту прав потребителей, и отказ в применении всех предусмотренных законом последствий в виде взыскания в ее пользу неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, а также убытков, сложившихся из-за невозможности проживания в приобретенной квартире и подлежащих взысканию с ответчика сверх неустойки.

Неправильным полагала также расчет подлежащих возмещению ей судебных расходов, состоящих из государственной пошлины и оплаты юридических услуг.

В апелляционной жалобе Лудищев С.С. указывает на то, что выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, поскольку имеющиеся в квартире недостатки возникли не по его вине, а по вине застройщика многоквартирного дома общества с ограниченной ответственностью «Промжилстрой», срок гарантийных обязательств которого не истек и который является ненадлежащим ответчиком по делу.

Считает, что истец, как и эксперты, проводившие экспертизу на основании визуального осмотра квартиры, имела возможность убедиться в состоянии приобретаемой ею квартиры, следовательно, соглашалась с ее состоянием и не имеет права в настоящее время предъявлять претензии относительно ее качества.

В возражениях на жалобу Лудищева С.С. истец просила ее оставить без удовлетворения ввиду возложения законом обязанности передать товар, качество которого соответствует целям его использования. Тем более, что именно ответчик самостоятельно пытался устранить имевшиеся недостатки квартиры до ее продажи.

В судебное заседание истец Волкова Е.А., ответчик Лудищев С.С., представитель третьего лица – общества с ограниченной ответственностью «Промжилстрой» – извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, не явились.

Волкова Е.А. и Лудищев С.С. воспользовались правом ведения дела через представителей.

В этой связи судебная коллегия на основании статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции по доводам, изложенным в апелляционной жалобе (ст. 327.1 ГПК РФ), судебная коллегия приходит к следующему.

Основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются, в том числе, недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (п.п.2, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ).

Как установлено судом и следует из материалов дела, <дата> между продавцом Лудищевым С.С. с одной и покупателем Волковой Е.А. с другой был заключен договор купли-продажи квартиры площадью <...> кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, стоимостью 2713200 руб.

При этом по распискам от <дата> Лудищев С.С. получил от Волковой Е.А. 2713200 руб. в счет оплаты стоимости квартиры и 136800 руб. в счет стоимости ремонта и неотделимых улучшений, произведенных им в квартире.

Как следует из условий договора, покупатель перед подписанием договора удовлетворен состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра, каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщено, не обнаружено.

<дата> Волковой Е.А. оформлено право собственности на указанную квартиру.

<дата> Волковой Е.А. в адрес Лудищева С.С. направлена претензия о ненадлежащем качестве проданной квартиры с требованием в десятидневный срок вернуть денежную сумму в размере 199134,50 руб., необходимую для устранения выявленных недостатков стяжки, входной двери-сейф и стояков отопления.

<дата> данная претензия была получена Лудищевым С.С. и оставлена без удовлетворения.

С целью определения стоимости, необходимой для устранения выявленных недостатков, истцом у индивидуального предпринимателя ФИО10 была произведена ее оценка, составившая 310469 руб.

Для установления наличия недостатков внутренней отделки вышеуказанной квартиры и определения стоимости их устранения судом по ходатайству сторон по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, выполненная обществом с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки «АНСОР».

Согласно заключению экспертов от <дата> отделка поверхности стен в помещениях №№ выполнена с нарушением требований СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» таблица 9; «Рекомендации по оклеиванию поверхностей рулонными материалами» п. 8.12; по всей поверхности стяжки имеются трещины,

при простукивании характер звучания свидетельствует об отсутствии сцепления с нижележащим элементом пола, местами обнаружено разрушение верхнего слоя стяжки, что не соответствует требованиям ВСН 9-94, СНиП 3.04.03-85; конструкция запирающих устройств и петель дверного проема не обеспечивают плотный и равномерный обжим уплотняющих прокладок по всему контуру уплотнения в притворах, вследствие чего происходит продувание дверного блока, также при открывании нижнего замка происходит «заедание», что нарушает требования ГОСТ 31173-2016; на стояках отопления в исследуемой квартире отсутствуют компенсирующие устройства и крепежные элементы, что не соответствует требованиям СП40?101-96.

Все выявленные недостатки являются устранимыми и малозначительными, за исключением дефектов стяжки, которые являются значительными. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных недостатков в исследуемой квартире, включая стоимость материалов, составляет 177948 руб.

Эксперты ФИО11, ФИО12, проводившие экспертизу, давая пояснения в суде первой инстанции, поддержали сделанные ими выводы в полном объеме, пояснив, что заливка пола была произведена с нарушениями на черновую стяжку, которая также выполнена застройщиком с нарушениями; выявленные недостатки являются следствием произведенных монтажно-отделочных работ; дефекты дверного блока могли иметь место как при установке, так и в процессе эксплуатации; повреждения потолка являются исключительно эстетическим недостатком и не оказывают влияния на эксплуатационные характеристики.

Ответчиком в ходе судебного заседания не оспаривалось, что им проводились ремонтные работы в спорной квартире по тем позициям, недостатки по которым выявлены экспертами до ее продажи истцу, но заявлялось о том, что последняя видела квартиру на момент ее приобретения и согласилась с ее состоянием. Кроме того, основным из заявленных недостатков является дефект стяжки пола, которая изначально заливалась не им, а застройщиком.

Частично удовлетворяя иски требования, суд исходил из того, что недостатки в проданной истцу квартире возникли вследствие произведенных Лудищевым С.С. строительно-отделочных работ, осуществление которых не оспаривалось последним и подтверждено распиской о передаче денежных средств в счет стоимости ремонта и неотделимых улучшений, и пришел к выводу о взыскании с ответчика расходов на устранение недостатка товара в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, отказав в применении в настоящем случае Закона Российской Федерации 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Требования истца о взыскании с ответчика убытков в размере 89585,33руб., связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг, суд оставил без удовлетворения, так как обязанность по их несению по закону лежит на собственнике жилого помещения. Расходы истца по замене приборов учета горячей и холодной воды суд также признал необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Судебная коллегия, соглашаясь с выводами суда первой инстанции о необходимости взыскания в пользу истца стоимости устранения недостатков в приобретенной у ответчика квартире, находит необоснованным вывод суда об отсутствии в настоящем случае оснований для применения Закон о защите прав потребителей.

Согласно ч. 1 ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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).

В силу ч. ч. 1, 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.

В соответствии со 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.

Согласно ч.ч. 1, 3 ст. 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.

Требования об устранении недостатков или о замене товара, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, могут быть предъявлены покупателем, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства.

В соответствии с ч. 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.

Обращаясь в суд с иском, Волкова Е.А. ссылалась на продажу ей Лудищевым С.С. квартиры ненадлежащего качества, в связи с чем просила взыскать с него стоимость устранения недостатков проданного товара.

Из материалов дела следует, что, проверяя доводы истца о возможно предпринимательском характере деятельности истца, Управлением Росреестра по Орловской области на запрос суда была представлена выписка, свидетельствующая о приобретении и продаже Лудищевым С.С. за период <дата>. более <...> объектов недвижимости, включая спорную квартиру.

При этом практически одновременно с этой квартирой ответчик приобрел еще три квартиры, в том числе в указанном выше многоквартирном доме, которые через непродолжительный промежуток времени (от одного до четырех месяцев) были им проданы, после чего вновь куплены несколько квартир, и снова одна из них в многоквартирном доме <адрес>

Поясняя цели приобретения и последующей продажи объектов недвижимости, Лудищев С.С. утверждал, что приобрел спорную квартиру для своей семьи, подтвердив при этом начало в ней ремонтных работ, а затем ввиду желания приобрести жилую площадь меньших размеров – продал ее, не давая конкретных пояснений о вновь приобретенном семейном жилье.

Затем, изменив свою позицию, ответчик сообщил суду о продаже спорной квартиры по причине необходимости оказания финансовой помощи родителям своей супруги на строительство последними дома.

В отношении иных объектов недвижимости Лудищев С.С. и его представители, ссылавшиеся на то, что ответчик являлся профессиональным риелтором в агентстве «Пенаты», пояснили, что они приобретались по просьбе и в интересе знакомых ответчика с целью так называемого бронирования для последующего приобретения у него.

Исходя из содержания преамбулы Закона о защите прав потребителей, данный закон регулирует отношения, возникающие, в частности между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В качестве продавца в данных правоотношениях может выступать, в том числе индивидуальный предприниматель, реализующий товары потребителям по договору купли-продажи, а потребителем является гражданин, имеющий намерение приобрести либо приобретающий или использующий товары исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Понятие предпринимательской деятельности дано в ГК РФ, который определяет ее как самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Однако гражданин, осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что он не является предпринимателем. Суд может применить к таким сделкам правила настоящего Кодекса об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 2, п. 4 ст. 23 ГК РФ).

Разъяснение о возможности применения в указанном выше случае законодательства о защите прав потребителей дано в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Оценивая приведенные выше обстоятельства, подтвержденные материалами дела и позицией самого ответчика, суд апелляционной инстанции полагает, что факт предпринимательской деятельности по продаже недвижимости без регистрации соответствующего статуса нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения настоящего дела.

При этом ссылку ответчика на недоказанность получения им прибыли от продажи недвижимости судебная коллегия считает несостоятельной, поскольку определяющим фактором для определения деятельности как предпринимательской является ее направленность на систематическое извлечение прибыли, однако ее отсутствие само по себе не исключает предпринимательский характер конкретной деятельности.

Более того, поскольку стороной ответчика было подтверждено изначальное приобретение объектов недвижимости не в личных целях, а для обращающихся к нему знакомых, утверждение о приобретении спорной квартиры для себя, учитывая, в том числе наличие в собственности иного жилья, непродолжительный период владения квартирой, судебная коллегия расценивает как заявленное с целью уклонения от гражданско-правовой ответственности.

Таким образом, в рассматриваемом случае Закон о защите прав потребителей, по мнению судебной коллегии подлежит применению, в связи с чем в пользу истца с ответчика на основании положений п. 6 ст.13, ст. 15, п. 1 ст.18 указанного закона наряду с удовлетворенными районным судом требованиями о возмещении расходов на исправление недостатков подлежит взысканию компенсация морального вреда и штраф.

По изложенным основаниям доводы апелляционной жалобы ответчика, сводящиеся к необходимости отказа в удовлетворении требований истца ввиду отсутствия к тому правовых оснований, являются несостоятельными как основанные на неверном толковании действующего законодательства, а доводы апелляционной жалобы истца в указанной части заслуживают внимания.

Доводы Лудищева С.С. о необходимости предъявления требований по качеству квартиры непосредственно застройщику также основаны на ошибочном толковании действующего законодательства в сфере прав потребителей.

Так, исходя из положений ст.ст. 721, 723, 755, 557 и 475 ГК РФ в их взаимосвязи, подрядчик обязан передать заказчику результат работ пригодный для его использования и несет ответственность за дефекты,

обнаруженные в пределах гарантийного срока. В свою очередь за качество проданной недвижимости перед покупателем отвечает ее продавец.

В силу п. 3 ст. 29 Закона о защите прав потребителей требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Из содержания указанных норм следует, что действующим законодательством не урегулирован вопрос перехода гарантии подрядчика (застройщика) на результат работ в случае отчуждения объекта недвижимости третьим лицам, в том числе гражданам.

При этом, по смыслу приведенных законоположений, гарантийные обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью лица, его использующего.

Таким образом, Волкова Е.А., приобретя право собственности на квартиру по договору купли-продажи, как потребитель приобрела и право требования к продавцу об устранении недостатков и возмещении материального ущерба.

В этой связи решение суда первой инстанции в части отказа в применении при разрешении настоящего спора Закона о защите прав потребителей подлежит отмене как постановленное с нарушением норм материального права, а также ввиду несоответствия выводов суда установленным по делу обстоятельствам.

Вместе с тем, доводы жалобы Волковой Е.А. о необходимости взыскания в ее пользу неустойки, по мнению судебной коллегии, не основаны на законе.

Право на возмещение ущерба, причиненного вследствие недостатков услуги (работы, товара), предоставлено потерпевшему (потребителю) ст.ст. 1064, 1095 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 14 Закона о защите прав потребителей.

При этом срок удовлетворения причинителем вреда требований потерпевшего о возмещении ущерба законом не установлен, и потерпевшему не предоставлено право устанавливать такие сроки.

Законом также не установлена обязанность причинителя вреда уплатить потерпевшему неустойку в случае отказа возместить ущерб в добровольном порядке.

Системное толкование норм права позволяет сделать вывод, что нарушение исполнителем сроков, установленных потерпевшим для возмещения ущерба, причиненного его имуществу вследствие недостатков услуги (работы), или отказ исполнителя возместить ущерб в добровольном порядке, не дает потерпевшему право требовать уплаты неустойки, поскольку такая обязанность на исполнителя услуги законом не возложена.

Поскольку, как отмечено выше, права истца как потребителя фактически производны от требований, которые могли бы быть предъявлены к подрядчику, возможность взыскания с ответчика неустойки за отказ в добровольном порядке возместить ущерб, причиненный ненадлежащим качеством выполненных работ, законом не предусмотрена.

Не основаны на законе и доводы апелляционной жалобы истца о необходимости взыскания в ее пользу убытков, складывающихся из несения бремени оплаты жилья и необходимости замены приборов учета,

документы на которые не переданы по ее утверждению ответчиком при передаче квартиры.

Бремя содержания жилья, как правильно сделал вывод суд первой инстанции, в силу ст.ст. 30 и 153 Жилищного кодекса Российской Федерации возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение. Следовательно, необходимость внесения вышеуказанной платы не зависит от действий ответчика в данном случае.

В свою очередь истцом в нарушение требования ст. 56 ГПК РФ доказательств тому, что при заключении вышеуказанного договора в <дата> году с Лудищевым С.С. им не были переданы какие-либо документы на приборы учета в ней, не представлено, тогда как сам договор содержит условие о том, что он имеет силу передаточного акта и стороны претензий друг другу по переданному имуществу не имеют.

При таких обстоятельствах судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене в части отказа в удовлетворении требований истца в рамках законодательства о защите прав потребителей с вынесением в данной части нового решения, которым наряду с взысканием с ответчика в пользу истца стоимости устранения недостатков квартиры в размере 177948 руб. взысканию подлежит также компенсация морального вреда в размере 5000 руб., а также штраф в размере 91474 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда

определила:

апелляционную жалобу Волковой Е.А. удовлетворить частично.

Решение Северного районного суда г. Орла от 20 ноября 2018 года в части отказа в удовлетворении исковых требований Волковой Е.А. к Лудищеву С.С. в рамках защиты прав потребителей отменить.

Постановить по делу в указанной части новое решение, которым исковые требования Волковой Е.А. к Лудищеву С.С. о взыскании денежных средств в рамках защиты прав потребителей в связи с выявленными недостатками в приобретенной квартире удовлетворить частично.

Изложить резолютивную часть данного решения в следующей редакции:

взыскать с Лудищева С.С. в пользу Волковой Е.А. 177948 руб. в счет возмещения расходов на устранение недостатков, 5000 руб. – компенсация морального вреда, 91474 руб. – штраф.

Апелляционную жалобу Лудищева С.С. оставить без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи