



25.07.2016 21:30

Рубрика: Власть

# Верховный суд взялся за недоделки

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7031 (163)

<https://rg.ru/2016/07/25/vs-rf-ukazal-kto-dolzhen-otvechat-za-nedostatki-v-kuplennoj-kvartire.html>

## Кто должен отвечать за недостатки в купленной квартире



**Актуальное дело рассмотрела Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда. Она расставила правовые акценты в споре продавца и покупателя о недостатках приобретенного жилья.**

Покупка квартиры - хоть новой, хоть на вторичном рынке - для абсолютного большинства наших граждан - самое дорогое и главное приобретение в жизни. Поэтому все, что связано с проблемами только что купленной квартиры, вызывает у бывших и будущих новоселов повышенное внимание.

Наша история началась с того, как некая гражданка приобрела у индивидуального предпринимателя квартиру.

Поначалу при осмотре все вроде было нормально.

Но прожив в новой квартире совсем немного, хозяйка заметила, что с окнами в квартире что-то не так: по стеклу пошли потеки, обои вокруг окна отклеились, и на них появился грибок.

В общем, стало понятно, что окна в жилище установлены с грубыми нарушениями.

Возникший между продавцом и покупателем конфликт мирно разрешить не удалось. В нем пришлось разбираться судам.

Итак, судя по материалам дела, в 2013 году гражданка купила у индивидуального предпринимателя квартиру. Проблемы нового жилища вылезли, как только за окнами похолодало.

Обращения к продавцу устранить все недоделки затянулись на два года. Продавец никак на них не реагировал, а ситуация все ухудшалась. Наступила зима, и в морозные дни на окне нарастал лед. Хозяйка квартиры заказала строительно-техническую экспертизу.

Экспертиза показала, что монтаж стеклопакета был выполнен с серьезными нарушениями требований ГОСТа. Отсюда и все проблемы у новой хозяйки.

Истица пошла в районный суд, чтобы взыскать с ответчика деньги за недостатки квартиры, компенсацию морального вреда и штраф.

Судья частично удовлетворила ее требования, взыскав с предпринимателя в общей сложности 130 тысяч рублей. Суд для этой ситуации применил Закон "О защите прав потребителей" - по договору купли-продажи истцу передали квартиру ненадлежащего качества.

*Истица вместе с покупкой квартиры приобрела и право требования к продавцу на устранение недостатков*

Но областной суд это решение отменил. По его мнению, на возникшие правоотношения продавца и покупателя не распространяется Закон "О защите прав потребителей". Да и гражданка не является стороной договора, заключенного между предпринимателем и продавцом окон. Поэтому она не может предъявлять претензии по качеству квартиры к продавцу жилья.

Апелляция отказалась удовлетворять требования заявительницы.

Судьи ВС согласились с гражданкой. По их мнению, исходя из Закона "О защите прав потребителей" изготовителем и продавцом являются в том числе и индивидуальные предприниматели, которые реализуют товары потребителям по договору купли-продажи. Поэтому здесь этот закон очень даже применим.

ВС подчеркнул, что гражданское законодательство прямо не регулирует вопросы с переходом гарантии застройщика на результат работ в случае продажи объекта другим гражданам. Но судьи сказали - гарантийные

обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью лица, которое использует его. ВС решил, что истица вместе с покупкой квартиры приобрела и право требования к продавцу на устранение недостатков, которые будут выявлены в квартире, и возмещение материального ущерба.

Это дело Верховный суд, отменив решение апелляции, отправил на новое рассмотрение, велел учесть его разъяснения.