

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

25 июня 2026 года

г. Оренбург

Судебная коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда в составе:

председательствующего судьи Рафиковой О.В.,  
судей областного суда Жуковой О.С., Кравцовой Е.А.,  
при секретаре Мальцевой И.К.,

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционные жалобы индивидуального предпринимателя Майстренко Леонида Олеговича, на решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 08 ноября 2024 года по гражданскому делу по иску

к индивидуальному предпринимателю Майстренко Леониду Олеговичу о защите прав потребителя,

установила:

обратился в суд с иском к ИП Майстренко Л.О. о защите прав потребителей, указав, что в августе 2022 года заключил с ИП Майстренко Л.О. договор купли-продажи жилого дома по адресу: г. Оренбург, СНТ «Дубовый плес» 4-й Дубовый проезд, д. 27, в процессе эксплуатации которого выявлены следующие существенные недостатки качества выполненных при строительстве дома работ и примененных материалов: входная металлическая дверь установлена с нарушениями технологии монтажа входных дверей — по всему периметру двери неравномерные зазоры, в связи с чем, имеются сквозняки; на поверхности косяка образуется обледенение или водяные капли; на стеклах всех окон внутри дома образуются капли, а с понижением температуры воздуха обледенение; неплотное примыкание створок к рамам и как следствие сквозняки и продувания внутрь дома; стекло в стеклопакете одной из комнат лопнуло (либо вследствие неправильного изготовления, либо вследствие неправильного монтажа и последующего внутреннего напряжения конструкции); стеклопакеты группы выхода на внутренний двор испорчены окалиной при производстве сварочных работ; в начале ноября 2022 года и в апреле 2023 года при ухудшении погодных условий (снегопад с сильным ветром) было обнаружено, что в чердачное помещение наметен снег; это стало возможным в связи с тем, что отсутствует ветрозащитное покрытие, отсутствует специальное покрытие, применяемое при монтаже коньковых крыш; в местах примыкания листов кровли имеются огромные зазоры (до 8-

10 см), что говорит о неправильном креплении листов металлочерепицы и нарушении технологии укладки. Все эти недостатки озвучены ответчику 15 ноября 2022 года в телефонном разговоре с требованием их устранения. Недостатки не устранены.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец, с учетом уточнения исковых требований, просил суд взыскать с ответчика в свою пользу затраты на исправление недостатков жилого дома в размере 1 188 796 руб., неустойку за период с 10 марта 2023 года по дату фактического исполнения решения в размере 1% от цены товара ежедневно за неисполнение требования о возмещении убытков, штраф в размере 50% от присужденной суммы, компенсацию морального вреда в размере 300 000 руб., судебные расходы на проведение экспертизы в размере 20 000 руб.

Решением Ленинского районного суда г. Оренбурга от 08 ноября 2024 года с ИП Майстренко Л.О. в пользу взыскано в счет возмещения стоимости устранения недостатков жилого дома (убытков) 438 478 руб. 02 коп., неустойка за неисполнение требования потребителя о возмещении убытков за период с 10 апреля 2023 года по 08 ноября 2024 года включительно с применением ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере 1 500 000 руб., компенсация морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 971 739 руб. 01 коп., расходы на оплату услуг эксперта в размере 20 000 руб., неустойка за неисполнение требования потребителя о возмещении убытков за период с 09 ноября 2024 года по день фактического исполнения обязательства по выплате суммы, присужденной в счет возмещения стоимости устранения недостатков жилого дома (убытков) в размере 1% от суммы 3 570 000 руб. за каждый день просрочки исполнения обязательства. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 27 ноября 2025 года решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 08 ноября 2024 года отменено, принято по делу новое решение, которым исковые требования к ИП Майстренко Л.О. о защите прав потребителя оставлены без удовлетворения.

Определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14 апреля 2026 года указанное выше апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В апелляционной жалобе, а также дополнениях к ней ИП Майстренко Л.О. просит решение суда отменить, принять по делу новое, которым в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Истец в апелляционной жалобе просит решение суда изменить.



В суде апелляционной инстанции представитель истца М.А. – Винничук И.Н., действующий на основании доверенности, доводы апелляционной жалобы своего доверителя поддержал в полном объеме, возражал против доводов апелляционной жалобы ИП Майстренко Л.О. и дополнений к ней.

Иные лица, участвующие в деле, не явились, извещены надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела в апелляционном порядке, ходатайств об отложении судебного заседания не направляли.

В соответствии с частью 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Вслушав доклад судьи Рафиковой О.В., пояснения представителя истца, изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность принятого по делу решения в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов апелляционной жалобы истца, апелляционной жалобы ИП Майстренко Л.О. и дополнений к ней, судебная коллегия не находит оснований для изменения либо отмены судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 03 августа 2022 года между ИП Майстренко Л.О. и С заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка.

По договору, продавец принял на себя обязанность передать в общую совместную собственность покупателям, а покупатели - принять и оплатить недвижимое имущество: жилой дом одноэтажный, общей площадью 104,6 кв.м., по адресу: г. Оренбург, территория садоводческого некоммерческого товарищества «Дубовый плёс», проезд 4-й Дубовый, дом № 27, кадастровый номер 56:44:0239001:21030 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества, для иных видов жилой застройки, по адресу: г. Оренбург, территория садоводческого некоммерческого товарищества «Дубовый плёс», проезд 2-й Дубовый, земельный участок № 27, общей площадью 500 кв.м., кадастровый номер 56:44:0239001:20013.

Стоимость здания и земельного участка согласно п. 7 договора составляет 3 750 000 руб., из них стоимость земельного участка составляет 180 000 руб., стоимость здания - 3 570 000 руб. Часть стоимости в размере 750 000 руб. оплачивается покупателями за счет собственных денежных средств в день подписания договора в качестве первоначального взноса. Оставшаяся часть стоимости в размере 3 000 000 руб. оплачивается покупателями за средства по кредитному договору от 03 августа 2022 года № 1492416, предоставленных ПАО «Сбербанк».

Факт оплаты цены договора покупателями ответчик не оспаривал.

Согласно выписке из ЕГРН от 08 августа 2022 года собственниками здания – одноэтажного жилого дома, завершённого строительством в 2021 году, общей площадью 104,6 кв.м., кадастровый номер 56:44:0239001:21030, по адресу: г. Оренбург, территория садоводческого некоммерческого товарищества «Дубовый плёс», проезд 4-й Дубовый, дом № 27 являются и на праве общей совместной собственности, о чем 03 августа 2022 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены соответствующие записи государственной регистрации права и регистрации ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк».

Договор имеет силу акта приема-передачи (п. 9 договора).

В п. 14 договора указано, что до заключения договора покупатели ознакомлены с техническим, санитарно-гигиеническим состоянием жилого дома и земельного участка, претензий к ним не имеют, то есть, жилой дом и земельный участок не имеют технических (строительных) недостатков.

В п. 15 договора указано, что стороны согласовали, что если в дальнейшем покупатель обнаружит недостатки в качестве приобретаемых жилого дома и земельного участка, о которых продавец знал или не мог не знать, но не предупредил о них покупателя, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 19 договора содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет или делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в письменной или устной форме до заключения договора.

Из материалов дела следует, что гарантийный срок на спорное жилое помещение продавцом не установлен.

Предметом договора купли-продажи, заключенного с потребителями, являлся существующий объект недвижимого имущества, который был осмотрен покупателями до заключения договора, что истец не оспаривал, и принят по договору, являющемуся одновременно актом приема-передачи без замечаний, указав, что претензий к состоянию дома не имеют. При заключении договора купли-продажи стороны не оговорили конкретное техническое состояние дома, в связи с чем, при рассмотрении настоящего спора существенное значение имеет установление факта наличия или отсутствия у истцов возможности обнаружить те недостатки жилого дома, которые возникли до передачи дома потребителю или по причинам, возникшим до указанного момента, и повлекли в последующем возникновение убытков.

Истец в обоснование иска ссылался на то, что при эксплуатации дома выявлено нарушение технологии монтажа входной двери, что является причиной сквозняков и образования на поверхности косяка обледенения или водяных капель; неплотное примыкание створок окон к рамам, что также

приводит к сквознякам; стекло в стеклопакете одной из комнат лопнуло (либо вследствие неправильного изготовления, либо вследствие неправильного монтажа и последующего внутреннего напряжения конструкции); стеклопакеты группы выхода на внутренний двор испорчены окалиной при производстве сварочных работ; в начале ноября 2022 года и в апреле 2023 года при ухудшении погодных условий (снегопад с сильным ветром) было обнаружено, что в чердачное помещение наметен снег, что стало возможным в связи с тем, что отсутствует ветрозащитное покрытие, отсутствует специальное покрытие, применяемое при монтаже коньковых крыш; в местах примыкания листов кровли имеются зазоры (до 8-10 см), что свидетельствует о неправильном креплении листов металлочерепицы и нарушении технологии укладки.

В связи с выявлением дефектов истец 09 декабря 2022 года обратился в ООО «Экспертное бюро «Даун Хаус» для проведения строительно-технической и оценочной экспертизы.

Согласно заключению специалиста ООО «Экспертное бюро «Даун Хаус» Шариповой Д.М. № ШИФРЭБ/190-12,22-3Э от 06 февраля 2023 года выявлено разрушение (отслоение, криволинейные трещины) отделочного штукатурного слоя фундамента, цементно-песчаного раствора, в наружной цокольной части здания; разрушение (сквозные криволинейные трещины, шелушение и выкрашивание бетонной отмостки по периметру стен здания); разрушение (трещины и сколы бетона на углах) бетонной конструкции крыльца входной группы здания (передний вход, ступени). Кроме того, экспертом выявлено ненадежное крепление утеплителя (теплоизоляционного слоя) в устроенном вентилируемом фасаде, по периметру стен здания местами выявлено провисание базальтовой ваты в нижней части фасада здания, множественные пустоты и зазоры между утеплителем (более 5 мм), отсутствие в отдельных местах нормативного воздушного зазора между утеплителем и отделкой фасада (навесными панелями), отсутствие ветрогидрозащитной мембраны (пленки) под фасадными панелями для предотвращения увлажнения теплоизоляции под воздействием атмосферных осадков, выветривания волокон, устранения конвективных потоков внутри самого слоя, выявлены неровности (деформации) по вертикали и горизонтали облицовки фасада, а также не плотное закрепление фасадных панелей между собой, на фасаде здания с левой и передней части выявлены локальные выпирания отделочного слоя (вент. фасада) стен здания; выявлены криволинейные вертикальные трещины на настенной кафельной плитке в помещении № 5 «Санузел», на наружной левой несущей стене здания в зоне выпирания отделочного слоя.

По результатам тепловизионной съемки выявлены теплопотери в верхней части цоколя, с улицы, в передней части жилого дома, аномальные теплопотери в углах наружных стен здания в помещениях котельной, кухни-гостиной и трех спальнях, в углах стен, над полом в помещении прихожей; в

уплотнительных резинках и шарнирах (петлях) оконных блоков, в зоне монтажного шва и уплотнительных резинок дверного блока, основного входа в здание, в зоне монтажного шва и уплотнительных резинок оконно-дверного блока заднего входа в здание, теплопотери в перекрытии здания, в помещении кухни-гостиной в зоне примыкания (стыка) теплоизоляционного слоя к деревянным балкам по контуру стен здания.

В ходе обследования окон выявлена вертикальная трещина на стеклопакете на всю длину оконного блока в помещении спальни, провисание металлических отливов на всех оконных блоках, выявлены щели и отверстия в зоне примыкания (стыка) откосов к оконным блокам, образование конденсата на оконных блоках и оконно-дверном блоке, образование конденсата и наледи в нижней части дверного блока изнутри помещения прихожей, в нижней части под дверным блоком выявлены щели и отверстия, промерзание дверного блока (основной вход), образование инея и наледи на дверной коробке и полотне, устроенной в наружной несущей стене здания, на стеклопакетах в оконно-дверном блоке в помещении кухни-гостиной выявлены окалины.

По результатам оценки состояния перекрытий специалист Шарипова Д.М. указала на недостаточное уплотнение стыков между деревянными балками и уложенным теплоизоляционным слоем — минеральной ватой.

Согласно выводам Шариповой Д.М. по результатам оценки состояния конструктивных элементов крыши выявлены следующие дефекты: отсутствие био - и химической обработки деревянных конструкций, наружного водостока с кровли здания, отсутствие кровельного элемента — металлической ендовой верхней планки, служащей для отведения влаги (осадков, талых вод), а также защиты от попадания снега и влаги под кровельный настил на стыке примыкающих плоскостей, просветы в районе излома ската (ендовы) кровли, просветы (зазоры) в районе ската кровли, отсутствие карнизной планки по периметру крыши, предотвращающей попадание влаги на нижнюю доску обрешетки и лобовую доску, просветы, зазоры шириной 8 - 10 см в зоне примыкания металлических профилированных листов (противоположных скатов) в коньковых соединениях кровли, в результате чего происходит попадание осадков в пространство крыши здания.

В заключении специалистом сделан вывод о несоответствии строительным нормам и правилам жилого дома по адресу: г. Оренбург, СНТ «Дубовый плес», проезд 4-й Дубовый, дом № 27 в связи с выявленными дефектами и нарушениями в конструктивных элементах здания. В качестве причин образования дефектов экспертом указано нарушение технологии строительных и монтажных работ. Экспертом определен перечень работ для устранения дефектов.

В обоснование своих требований истцом представлен отчет об определении рыночной стоимости затрат для устранения недостатков,



составленный специалистом . 09 февраля 2023 года № 010/23, согласно которому величина рыночной стоимости затрат, необходимых для устранения недостатков при производстве строительно-монтажных работ жилого дома общей площадью 104,6 кв.м. с кадастровым номером 56:44:0239001:2130 составила на дату оценки с учетом корректировок и округления 415 416 руб.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции, ответчик не оспаривал тот факт, что своими силами за счет собственных средств осуществлял строительство спорного жилого дома, в связи с чем, ему было в полной мере известно техническое состояние дома при его продаже, технология выполненных строительных и монтажных работ, качество использованных при строительстве материалов.

Из материалов реестрового дела следует, что жилой дом площадью 104,6 кв.м. поставлен на кадастровый учет по заявлению Майстренко Л.О. от 15 октября 2021 года на основании декларации об объекте недвижимости, в которой отражен лишь год завершения строительства - 2021 год, материал наружных стен здания – прочий, назначение здания – жилое.

В связи с выявлением дефектов истец 27 февраля 2023 года направил в адрес ответчика Майстренко Л.О. по адресу: г. Оренбург, п. Ростоши, ул. Садовое кольцо, д. 128, кв. 16, претензию почтовым отправлением с идентификатором 46004077047212, которая прибыла в место вручения 28 февраля 2023 года, не получена адресатом, возвращена отправителю 31 марта 2023 года по истечении срока хранения, что подтверждено отчетом об отслеживании отправления АО «Почта России».

В претензии истец уведомил продавца о выявленных недостатках 15 ноября 2022 года в телефонном разговоре и предоставленной видеозаписи, на что ответчик пообещал устранить недостатки и предоставил телефонные номера людей, которые должны были произвести работы, однако в течение более трех недель ничего сделано не было (постоянные отговорки об отсутствии времени и работников, производстве работ на другом объекте, отсутствии гарантийных обязательств). в претензии просил выплатить ему 415 416 руб. в качестве средств, необходимых для устранения выявленных недостатков, приложил реквизиты для осуществления безналичного платежа.

Из содержания заявления истца от 21 июля 2023 года следует, что в марте-апреле 2023 года Майстренко Л.О. устранил часть недостатков, заменив лопнувший стеклопакет, заменив два стеклопакета, поврежденных сварочными работами, а также провел регулировочные работы на всех окнах, проклеил специальную уплотнительную ленту на коньковых элементах крыши, от устранения остальных недостатков отказался.

Наличие на момент предъявления иска явных дефектов в виде частичного разрушения (трещин) отмостки подтверждено фотографиями,

сделанными экспертом Шариповой Д.М. при осмотре дома 14 декабря 2022 года.

В суде первой инстанции истец указывал, что при приобретении дома продавцом не были оговорены недостатки, что подтверждено договором купли-продажи, в котором какие-либо дефекты дома не отражены. Отсутствие согласования перечня дефектов с покупателями не оспаривалось представителем ответчика.

В судебном заседании суда первой инстанции по ходатайству ответчика был допрошен свидетель Комаров С.А., который пояснил, что он работал в агентстве недвижимости «Лидер» руководителем отдела продаж без оформления трудовых отношений и показывал Самолововым и Полкову А.С. жилой дом в СНТ «Дубовый плес» с целью его продажи. Какой-либо технической документации на продаваемые объекты, кроме правоустанавливающих документов, у него не было, и никакой информации о недостатках жилого дома он покупателям не сообщал, они проводили внешний осмотр дома и сами оценивали состояние жилого дома, который на момент продажи находился в предчистовой отделке, были открыты торцы в дверных и оконных проемах, что позволяло увидеть материал, из которого сделаны стены.

Также пояснил, что покупатели не поднимались на крышу для осмотра чердачного помещения, хотя такая возможность у них имелась. Указал, что у всех домов в СНТ «Дубовый плес», которые были подготовлены к продаже, имелись трещины в отмостке, и покупатели на это ссылались, чтобы снизить цену. При этом свидетель пояснил, что точно не помнит, на что именно указывали Самолововы, как на недостатки дома, но для них цена дома была снижена. Относительно отсутствия снегозадержателей на крыше дома пояснил, что не указывал на это покупателям как на недостаток, поскольку не считает это недостатком, не указывал и на наличие иных недостатков.

Оценив свидетельские показания, суд первой инстанции указал, что они не опровергают позицию истца о наличии недостатков в приобретенном жилом доме и выявленных в ходе его эксплуатации.

Возражая против доводов истца, ответчик ссылался на то, что заключение строительно-технической экспертизы, выполненное ООО «Экспертное бюро «Дан Хаус», содержит ссылки на Свод правил, которые не являются обязательными и соблюдаются на добровольной основе.

В связи с несогласием ответчика с представленным истцом заключением, по его ходатайству определением суда от 27 сентября 2023 года была назначена судебная экспертиза; производство которой поручено эксперту Автономной некоммерческой организации научно-технологический парк Оренбургского государственного университета «Технопарк ОГУ» Лисову С.В.

Согласно результатам судебной строительной экспертизы, изложенной в заключении эксперта от 09 февраля 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24 эксперта



АНО НТП ОГУ «Технопарк ОГУ» Лисова С.В., в нарушение п. 9.11 СП 17.13330.2017 на кровле здания отсутствуют снегозадерживающие устройства, по периметру кровли фактически отсутствует карнизная планка с капельником, что может привести к увлажнению и гниению древесины обрешетки и стропильных ног на карнизных участках. Уплотнители в зоне устройства коньковых нащельников не обеспечивают герметичность и непродуваемость покрытия, что может привести к увлажнению деревянных элементов стропильной системы, чердачного перекрытия и утеплителя.

В ходе экспертного осмотра стен выявлено, что фасадные панели имеют недостаточную фиксацию к стальному каркасу фасада, что подтверждается подвижностью отдельных панелей с наличием участков с расхождением и зазорами между панелями, имеется отклонение облицовочных фасадных панелей от вертикали на величину до 10 мм при максимально допустимом значении в соответствии с таблицей 7.3 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» в 2 мм; отсутствует ветрогидрозащитная плёнка, препятствующая увлажнению, замачиванию и разрушению утеплителя в результате атмосферных воздействий, что является нарушением СП 70.13330.2012; на локальных участках фасада отсутствует требуемый воздушный зазор между утеплителем и фасадными панелями, что препятствует вентиляции и просушке утеплителя в случае его увлажнения; во внутренней несущей стене жилого дома по оси 3 выявлена вертикальная трещина, вызванная просадками фундамента и грунта основания, характерными для новых строений, которую эксперт отнес к неопасным, не влияющим на снижение несущей способности стены, фундамента и жилого дома в целом; оконные конструкции из ПВХ-блоков смонтированы с нарушениями требований ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия» в части фактического отсутствия требуемых лент ПСУЛ (Предварительно сжатая уплотнительная лента, изоляционная саморасширяющаяся паропроницаемая лента).

В качестве дефекта, снижающего долговечность фундамента, эксперт обметил наличие трещин в отмостке, а также её обратный уклон в сторону наружных стен жилого дома, что приводит к их увлажнению с последующим разрушением облицовочного штукатурного слоя цокольной части стены.

С учетом выявленных дефектов и повреждений, а также технического состояния конструкций по их видам, эксперт оценил состояние кровли, стен, фундаментов как работоспособное, стропильной системы и чердачного покрытия как исправное, общее техническое состояние спорного жилого дома № 27 как работоспособное.

По вопросу об определении причин и времени возникновения выявленных дефектов эксперт указал, что они все вызваны нарушениями, допущенными при строительстве жилого дома, а именно:

в нарушение СП 17.13330.2017 «Кровли» не смонтированы снегозадерживающие устройства, карнизная планка с капельником, а также не обеспечена герметичность и непродуваемость в коньковых узлах кровли;

при устройстве фасадной системы и монтаже оконных конструкций на этапе строительства допущены нарушения требований СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» и ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия»;

трещина во внутренней несущей стене жилого дома по оси 3 образовалась в процессе эксплуатации жилого дома и вызвана неравномерными осадками фундамента и грунта основания, что в свою очередь обусловлено нарушениями при устройстве фундамента, допущенными на этапе проектирования и (или) строительства жилого дома;

выявленные экспертом дефекты отмостки вызваны нарушениями, допущенными при её устройстве;

повреждения штукатурного слоя цоколя жилого дома образовались в процессе эксплуатации здания и вызваны дефектами отмостки, неспособной отводить дождевые и талые воды от наружных стен.

В связи с поступлением от ответчика дополнительных возражений относительно заключения эксперта АНО «Научно-технологический парк ОГУ «Технопарк ОГУ» Лисова С.В. от 09 февраля 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24, в судебном заседании был допрошен эксперт Лисов С.В., который подтвердил сделанное им заключение, и пояснил, что указанные им недостатки со ссылками на своды правил: СП 17.13330.2017 «Кровли», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» и Общие технические условия» не являются допустимыми, поскольку влияют на соблюдение обязательных параметров для проживания, несмотря на то, что нормативные акты применяются на добровольной основе. Относительно отсутствия пароизоляционных лент (ПСУЛ) эксперт указал, что этот недостаток является существенным, так как имеющаяся монтажная пена со временем рассыхается от ультрафиолета, температурного воздействия, выветривания, её нужно защищать, должен быть обязательно обеспечен водоотвод, не обязательно лента ПСУЛ, это может быть паропроницаемый герметик, отсутствие которого влечет долговечность монтажного шва, что в указанном доме не обеспечено, герметичности нет. По вопросам относительного того, являются ли недостатки явными или скрытыми в судебном заседании эксперт Лисов С.В. пояснил, что для него, как специалиста явными недостатками являются те, которые можно визуально определить без применения дополнительных методов исследования. К таким недостаткам, которые видны при осмотре, относится отсутствие снегозадержателей, недостаточная фиксация фасадных панелей.

Эксперт пояснил, что отсутствие ветрогидрозащитной пленки в устройстве фасада было выявлено путем вскрытия оконного откоса, это также

можно увидеть, заглянув снизу, где фасад не зашит, но при простом обходе дома этого не видно. Отсутствие воздушного зазора видно только при вскрытии, что уплотнитель зажат, он должен вентилироваться, должен быть зазор. Отсутствие ленты ПСУЛ является скрытым дефектом, как и неправильный уклон отмостки, что можно установить, только с использованием уровня. Человек без опыта нарушения уклона не увидит, обывательского опыта бывает недостаточно для выявления и явного недостатка. Относительно трещины в стене дома эксперт пояснил, что такие трещины образуются в процессе эксплуатации дома, когда выполнялась отделка стены обоями, трещины не было – это видно по вздутию обоев в месте трещины.

Определением суда от 20 марта 2024 года ввиду неполного соответствия характера дефектов, указанных в заключении судебной экспертизы, и в заключении строительно-технической экспертизы ООО «Экспертное бюро «Даун Хаус», по которому составлен отчет эксперта Соловьевой О.В. об определении стоимости затрат, необходимых для устранения недостатков, учитывая, что при проведении судебной экспертизы не ставился вопрос об определении стоимости устранения дефектов жилого дома, по делу было назначено проведение дополнительной экспертизы тому же эксперту по вопросу определения перечня, объема и рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения дефектов и повреждений жилого дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, тер. СНТ «Дубовый плес», проезд 4-й Дубовый, д. 27, указанных в заключении эксперта АНО НТП ОГУ «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24, по состоянию на 09 марта 2023 года и на дату проведения оценки.

Согласно заключению эксперта от 20 сентября 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24-1 для устранения выявленных недостатков необходимо проведение работ по ремонту кровли, в том числе: монтаж снегозадержателей, карнизной планки, демонтаж коньковых нащельников, монтаж уплотнительной ленты (самоклеящейся), монтаж снятых коньковых нащельников, работ по ремонту фасада, включая демонтаж вентилируемого фасада (пластиковые панели вместе с утеплителем и каркасом), монтаж удлинителей кронштейнов длиной менее 100 мм, монтаж снятого вентилируемого фасада с использованием бывшего в употреблении материала за исключением ветрозащитной пленки. Для ремонта оконных конструкций требуется демонтаж ПВХ-конструкций (5 шт.), монтаж снятых оконных конструкций (5 шт.). Для ремонта отмостки и цокольной части наружных стен требуется демонтаж штукатурного слоя с сеткой с цоколя здания, нанесение штукатурного слоя по сетке на цоколе здания, устройство бетонной отмостки поверх существующей.

Стоимость устранения выявленных недостатков определена экспертом по результатам локально-сметных расчетов в программном комплексе ГРАНД-Смета и составила 902 865 руб. 56 коп. по состоянию на 09 марта 2023 года, в ценах на текущую дату - 1 188 796 руб.

В судебном заседании 08 ноября 2024 года эксперт Лисов С.В. был допрошен повторно, пояснил, что при проведении расчетов он применил федеральные расценки сметной стоимости, полагая применение таких расценок наиболее объективным и верным подходом, поскольку экспертиза назначена судом. При этом указал, что изменение стоимости строительных материалов на рынке происходит еженедельно, учитывая сложившуюся в связи с паводком ситуацию в регионе при значительно увеличившемся спросе на строительные материалы.

С учетом пояснений эксперта суд признал допустимыми и достаточными доказательствами экспертные заключения Лисова С.В., включая расчет сметной стоимости работ по ремонту объектов капитального строительства, который экспертом составлен в соответствии с приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, в том числе приказом Министра России от 11 декабря 2020 года № 774/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства», приказом Министра России от 21 декабря 2020 года № 812/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства».

Судом также установлено, что жилой дом истца расположен в границах зоны затопления паводковыми водами. Указом Губернатора Оренбургской области от 04 апреля 2024 года № 103-ук «О введении на территории Оренбургской области режима чрезвычайной ситуации регионального характера» обстановка, сложившаяся на территории Оренбургской области в результате прохождения весеннего паводка, признана чрезвычайной ситуацией регионального характера, с 04 апреля 2024 года на территории Оренбургской области был введен режим чрезвычайной ситуации регионального характера.

Согласно приложению, к названному указу СНТ «Дубовый Плес» г. Оренбурга было затоплено полностью.

Постановлением администрации г. Оренбурга № 1029-п «О признании необходимости проведения капитального ремонта жилых помещений» подтверждено, что жилой дом истца по адресу: г. Оренбург, СНТ «Дубовый плес», проезд 4-й Дубовый, д. 27 с кадастровым номером 56:44:0239001:21030 заключением межведомственной комиссии № 1222 от 27 мая 2024 года признан подлежащим капитальному ремонту (п. 15 перечня).

Согласно ответу Министра Оренбургской области от 29 октября 2024 года №07/2709-ИМВ-исх в удовлетворении заявления (от 20 июня 2024 года № 157898 о получении выплаты на капитальный ремонт отказано на основании приказа Министра Оренбургской области от 26 июля 2024 года № 300-пр.

На момент затопления жилого дома 10 апреля 2024 года он являлся объектом страхования по договору имущественного страхования физических лиц, заключенному между страхователем и страховщиком САО «ВСК», оформленному страховым полисом № 23000ПРЕ9960062115 от 18 июля 2023 года. Согласно полису, дом застрахован по страховым рискам, среди которых - причинение ущерба вследствие проникновения воды, оседания и просадки грунта вследствие выхода подпочвенных вод, наличия конструктивных дефектов.

Актом осмотра места события от 14 мая 2024 года № 9936329, организованным страховщиком по заявлению истца о наступлении страхового случая, подтверждено, что при осмотре выявлено намокание стен и возникновение трещин стен и перегородок по всему периметру дома, повреждение профиля всех стеклопакетов, дверей, намокание и частичное разрушение фундамента, трещины фундамента, отмостки и облицовки цоколя, намокание утеплителя в перекрытии над фундаментом и повреждение пола. На кровле повреждений не обнаружено.

Страховщик произвел расчет восстановительной стоимости ремонта путем составления локальной сметы от 17 мая 2024 года № 9936329, согласно которой стоимость таких работ составила 1 049 252 руб. 43 коп. с учетом износа, равного 12 565 руб. 17 коп. Страховым актом от 23 мая 2024 года № 23000ПРЕ9960062115-S000001N подтверждено, что событие признано страховым случаем по страховому риску: ущерб имуществу вследствие стихийных бедствий (паводок). Письмом ПАО «Сбербанк» подтверждено согласие выгодоприобретателя на перечисление средств страхового возмещения на ремонт застрахованного имущества по усмотрению Самолова М.А.

Согласно платежному поручению от 29 мая 2024 года № 56685 САО «ВСК» перечислило в пользу .. страховую выплату в размере 1 049 252 руб. 43 коп.

Дом № 27 по 4-му Дубовому проезду СНТ «Дубовый плес» г. Оренбурга повторно осмотрен экспертом Симоновым А.В. по заказу страховщика 29 июня 2024 года, результаты осмотра зафиксированы в акте № 10054778, после чего страховщиком составлен дополнительный локальный сметный расчет от 09 июля 2024 года № 10054778, согласно которому стоимость восстановительного ремонта спорного жилого дома от повреждений, полученных вследствие паводка, составила 1 849 222 руб. 97 коп. с учетом износа, величина которого составила 20 896 руб. 51 коп.

Согласно письму ПАО «Сбербанк» от 20 августа 2024 года № 0127189 кредитный договор № 1492416 закрыт 02 июня 2024 года, обязательства перед банком исполнены в полном объеме.

На основании страхового акта от 14 августа 2024 года № 23000ПРЕ9960062115-S000002N платежным поручением от 15 августа 2024

года № 88296 ..... произведена доплата страхового возмещения в сумме 799 970 руб. 54 коп.

Таким образом, судом установлено, что часть работ, которые необходимы для восстановления дома от последствий паводка, одновременно должны привести к устранению недостатков, допущенных при строительстве дома, поскольку вызваны необходимостью капитального ремонта оконных конструкций, стен, фасада, фундамента и цоколя, при этом стоимость выполнения таких работ компенсирована страховщиком по договору имущественного страхования, следовательно, удовлетворение в полном объеме иска, предъявленного к застройщику, повлечет неосновательное обогащение со стороны истца, который на момент рассмотрения иска не понес затрат на устранение строительных недостатков, и в случае взыскания всей суммы с ответчика истец получит двойное возмещение, в связи с чем; суд первой инстанции пришел к выводу о том, что требуемая истцом сумма подлежит уменьшению на величину стоимости тех работ, которые оплачены страховщиком путем выплаты страхового возмещения.

Частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст.ст. 454, 469, 475, 476 Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», оценив представленные сторонами доказательства, принимая во внимание заключения судебных экспертиз эксперта Лисова С.В., пришел к выводу, что у истца возникло право требовать возмещения убытков в виде расходов, необходимых для устранения недостатков жилого дома, а у ответчика возникла обязанность по возмещению таких убытков.

Определяя размер возмещения, подлежащего взысканию с ответчика, суд учитывал, что истец в судебном заседании подтвердил, что на момент рассмотрения спора восстановительные работы, направленные на устранение дефектов жилого дома и указанные в судебной экспертизе, не проведены, в связи с чем, пришел к выводу о том, что по вине ответчика, не выполнившего законные требования потребителя, размер причиненных ему убытков увеличился в связи с увеличением цен на строительные материалы, что является основанием для признания права истца на возмещение убытков в размере стоимости устранения недостатков в ценах, определенных экспертом на текущую дату.

При сопоставлении объема и характера работ, требуемых для восстановления жилого дома от повреждений, возникших вследствие паводка, указанных в локальной смете от 09 июля 2024 года № 10054778, составленной по результатам дополнительного осмотра страховщиком, с объемом и характером работ, необходимых для устранения недостатков, допущенных при строительстве, суд пришел к выводу о том, что эти работы являются идентичными в части работ по демонтажу и устройству вентилируемых фасадов с облицовкой панелями из композитных материалов

с устройством теплоизоляционного слоя (с учетом сохранения элементов крепления фасада), что по смете эксперта Лисова С.В., составленной в текущем уровне цен (3 квартал 2024 года) составляет 658 030 руб. 75 коп. (304 294 руб. 68 коп. x 2 + 49 441 руб. 39 коп. (пп. 8-10 сметы)), поскольку сметой № 10054778 предусмотрена замена облицовки наружных стен из пластикового сайдинга и теплоизоляционного слоя.

Работы по демонтажу и установке оконных блоков также предусмотрены сметой страховщика, в связи с чем, сумма взыскания подлежит уменьшению на 31 315 руб. 13 коп. (10 887 руб. 05 коп. + 20 428 руб. 08 коп. (п.п. 12, 13 сметы судебного эксперта)).

Работы по ремонту стен, включая затраты на смеси бетонные, устройство бетонной подготовки и штукатурку по сетке без устройства каркаса соответствуют работам по ремонту стен из сплошных легковесных камней, включающим очистку вручную поверхности, в связи с чем, сумма взыскания подлежит уменьшению на 60 972 руб. 9 коп. (40 367 руб. 82 коп. + 3 845 руб. 11 коп. + 16 759 руб. 97 коп. (п.п. 15, 16, 17 сметы)).

Стоимость проведения прочих работ по устранению недостатков, включая работы по монтажу снегозадерживающих устройств, устройству карнизной планки, работ по гидроизоляции горизонтальных швов кровли и герметизации стыков ендов кровли, затрат на приобретение пленки ветроизоляционной не были возмещены страховщиком, в связи с чем подлежат возмещению причинителем вреда.

Таким образом, суд пришел к выводу, что сумма взыскания подлежит уменьшению на 750 318 руб. 78 коп. (658 руб. 75 коп. + 31 315 руб. 13 коп. + 60 972,9 руб.), в связи с чем размер убытков, равный размеру затрат, необходимых для устранения строительных недостатков, составляет 438 478 руб. 02 коп., из расчета: 1 188 796 руб. 80 коп. - 750 318 руб. 78 коп.

Поскольку установлен факт нарушения обязательств со стороны ответчика в связи с просрочкой выполнения требований потребителя о возмещении убытков, суд рассчитал неустойку за заявленный период с 10 апреля 2023 года до дня вынесения решения 08 ноября 2024 года (213 дней) в размере 1% в день от цены товара 3 570 000 руб., что составляет 7 604 100 руб., из расчета: (3 570 000 руб. x 1%) x 213 дней. С учетом обстоятельств дела, суд счел возможным применить положения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизил размер начисленной неустойки с 7 604 100 руб. до 1 500 000 руб.

Также с ИП Майстренко Л.О. в пользу \_\_\_\_\_ взыскана неустойка за неисполнение требования потребителя о возмещении убытков за период с 09 ноября 2024 года по день фактического исполнения обязательства по выплате суммы, присужденной в счет возмещения стоимости устранения недостатков жилого дома (убытков) в размере 1% от суммы 3 570 000 руб. за каждый день просрочки исполнения обязательства

На основании ст. 15 Закона о защите прав потребителей суд первой инстанции взыскал в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. с' учетом требований разумности и справедливости и, руководствуясь положениями п. 6 ст.13 Закона о защите прав потребителей, взыскал с ответчика в пользу истца штраф в размере 971 739 руб. 01 коп.

Согласно ст. 98 ГПК РФ судом разрешен вопрос о взыскании судебных расходов.

При первоначальном рассмотрении дела в суде 'апелляционной инстанции в связи с наличием сомнений в правильности и обоснованности заключения судебной экспертизы Лисова С.В. по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, производство поручено эксперту ИП Лукашову В.В.

Из заключения эксперта ИП Лукашова В.В. ШИФР – 089.01-3Э от 29 сентября 2025 года следует, что при строительстве жилого дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, СНТ «Дубовый плес», 4-й Дубовый проезд, д. 27, кадастровый номер 56:44:0239001:21030, допущены следующие строительные недостатки (дефекты):

1. Фундамент – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

2. Отмостка: нарушение целостности слоя покрытия отмостки по периметру здания с образованием поверхностных и сквозных трещин деформационного и конструктивного характера с шириной раскрытия 0,5/3,0 мм. Количество трещин – 5 шт.

3. Стены и перегородки:

- Помещение 3 «Санузел» – образование одной трещины деформационного характера, шириной раскрытия до 0,5 мм, в левом верхнем углу наружной стены в осях Б-В/1.

- Помещение 5 «Кухня-гостиная» – нарушение целостности конструкции межкомнатной перегородки в осях В-В/3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), с образованием одной вертикальной трещины деформационного характера, шириной раскрытия до 0,5 мм и длиной 1100 мм, над дверным проёмом (трещина является сквозной, зафиксирована и описана также и в помещении 6 «Жилое помещение»).

- Помещение 6 «Жилое помещение» – нарушение целостности конструкции стен с образованием вертикальных трещин деформационного характера: одна трещина в межкомнатной перегородке в осях Б-В/3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), шириной раскрытия до 0,5 мм и длиной 1100 мм, над дверным проёмом (трещина является сквозной, зафиксирована и описана также и в помещении 5 «Кухня-гостиная»); одна трещина, шириной раскрытия до 1,0 мм и длиной 480 мм, под оконным проёмом в наружной стене в осях Б/4-3.

- Помещение 7 «Котельная» – нарушение целостности конструкции стен с образованием вертикальных трещин деформационного характера: одна трещина в межкомнатной перегородке в осях Б-А/2-3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), шириной раскрытия до 0,7 мм и длиной 680 мм, над дверным проёмом; одна трещина, шириной раскрытия до 0,3 мм и длиной 1030 мм, в межкомнатной перегородке в осях А-Б/2-3.

4. Фасадная отделка – единичное отклонение облицовочных фасадных панелей от вертикали на величину до 10 мм; локальное выпирание облицовки фасада; неплотное закрепление фасадных панелей между собой.

5. Оконные и дверные конструкции:

- Выполненные монтажные швы оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 не являются комбинацией из различных изоляционных материалов, при их изготовлении не использовался комплекс материалов, работающих совместно, устройство трёх основных слоёв (основной центральный слой, наружный слой герметизации и внутренний слой герметизации) и одного дополнительного (водо- и паронепроницаемый слой между средним слоем шва и поверхностью проёма) не производились. Был выполнен один слой – основной центральный слой.

- Заполнение монтажных швов оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 не обеспечивает защиту остеклённого пространства от продувания и промокания при сильном дожде.

- При выполнении узла нижнего примыкания оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 проёма установка отливов произведена без использования шумогасящей подкладки, паронепроницаемый герметик или паронепроницаемая лента не применялись. При выполнении узлов верхнего (бокового) примыкания оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 к проёму изоляционная саморасширяющаяся паронепроницаемая лента (ПСУЛ) и паронепроницаемая лента не применялись.

- Установочные клинья, применённые для временной фиксации коробки оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2, после крепления коробки к стеновому проёму и перед устройством утеплительного слоя монтажного шва удалены не были. Места их установки с наружной и внутренней стороны утеплительным материалом не заполнялись.

6. Крыша – противовеетровой барьер из рулонного паронепроницаемого материала по верху утеплителя не выполнен; антисептическая обработка и огневая защита деревянных конструкций стропильной системы крыши отсутствует; антиконденсатная плёнка отсутствует; отсутствуют

снегозадерживающие устройства; отсутствует капельник конденсата под карнизной планкой.

7. Полы – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

8. Внутренняя отделка – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

9. Инженерные сети – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

Из числа указанных в исковом заявлении от 15 мая 2023 года строительных недостатков (дефектов) своё подтверждение нашли следующие:

1) «На стеклах всех окон, внутри дома, образуются капли, а с понижением температуры воздуха обледенение. Неплотное примыкание створок к рамам и как следствие сквозняки и продувания внутрь дома. Стекло в стеклопакете одной из комнат лопнуло (либо вследствие неправильного изготовления, либо вследствие неправильного монтажа и последующего внутреннего напряжения конструкции). Стеклопакеты группы выхода на внутренний двор испорчены окалиной при производстве сварочных работ».

2) «В начале ноября 2022 года и в апреле 2023 года при ухудшении погодных условий (снегопад с сильным ветром), было обнаружено, что в чердачное помещение наметен снег. Это стало возможным в связи с тем, что отсутствует ветрозащитное покрытие, отсутствует специальное покрытие, применяемое при монтаже коньковых крыш, в местах примыкания листов кровли имеются огромные зазоры (до 8-10 сантиметров), что говорит о неправильном креплении листов металлочерепицы и нарушении технологии укладки».

Из числа указанных в исковом заявлении (уточнённое) от 21.07.2023 г., строительных недостатков (дефектов) своё подтверждение нашли следующие: 1) «Демонтаж откосов оконных внешних (в количестве 2 шт.); 2) Монтаж откосов оконных внешних (в количестве 2 шт.); 3) Заливка откосов и площадки с подготовительными работами (в количестве 5 м<sup>2</sup>); 4) Обработка дерева огнебиозащитой; 5) Демонтаж и монтаж пены оконных проёмов с устройством демпферной ленты; 6) Сетка кладочная – 2 шт.; 7) Цемент – 3 шт.; 8) ПГС с доставкой – 1 шт.; 9) Пена (в количестве 2 шт.); 10) Доставка – 1; 11) огнебиозащита – 3 шт.».

Отвечая на второй вопрос, эксперт указал, что причины образования строительных недостатков (дефектов) и нарушений строительных норм и правил, а также время (период) их образования, следующие:

1. Фундамент – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют;

2. Отмостка: Нарушение целостности слоя покрытия отмостки по периметру здания с образованием поверхностных и сквозных трещин деформационного и конструктивного характера с шириной раскрытия 0,5/3,0 мм. Количество трещин – 5 шт. Причина образования: несоблюдение правил эксплуатации жилого дома (п. 3.182 Пособия по проектированию оснований

зданий и сооружений (Пособие к СНиП 2.02.01-83); п. 2.6.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170). Период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 09 февраля 2024 года (дата проведения Экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года);

### 3. Стены и перегородки:

- Помещение 3 «Санузел» - образование одной трещины деформационного характера, шириной раскрытия до 0,5 мм, в левом верхнем углу наружной стены в осях Б-В/1. Причина образования: несоблюдение правил эксплуатации жилого дома (п. 3.182 Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (Пособие к СНиП 2.02.01-83); п. 2.6.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170). Период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- Помещение 5 «Кухня-гостиная» - нарушение целостности конструкции межкомнатной перегородки в осях В-Б/3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), с образованием одной вертикальной трещины деформационного характера, шириной раскрытия до 0,5 мм и длиной 1100 мм, над дверным проёмом (трещина является сквозной, зафиксирована и описана также и в помещении 6 «Жилое помещение»). Причина образования: несоблюдение правил эксплуатации жилого дома (п.3.182 Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (Пособие к СНиП 2.02.01-83); п. 2.6.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170). Период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 09 февраля 2024 года (дата проведения Экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года);

- Помещение 6 «Жилое помещение» - нарушение целостности конструкции стен с образованием вертикальных трещин деформационного характера:

Одна трещина в межкомнатной перегородке в осях Б-В/3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), шириной раскрытия до 0,5 мм и длиной 1100 мм, над дверным проёмом (трещина является сквозной, зафиксирована и описана также и в помещении 5 «Кухня-гостиная»). Причина образования: несоблюдение правил эксплуатации жилого дома (п.3.182 Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (Пособие к СНиП 2.02.01-83); п. 2.6.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных

Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170). Период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года);

Одна трещина, шириной раскрытия до 1,0 мм и длиной 480 мм, под оконным проёмом в наружной стене в осях Б/4-3. Страховой случай от 10 апреля 2024 года, период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 14 мая 2024 года (дата оформления Акта осмотра CAO «ВСК» от 14 мая 2024 года);

- Помещение 7 «Котельная» - нарушение целостности конструкции стен с образованием вертикальных трещин деформационного характера:

Одна трещина в межкомнатной перегородке в осях Б-А/2-3, выполненной из перегородочного блока, толщиной 90 мм (с учётом отделочных покрытий), шириной раскрытия до 0,7 мм и длиной 680 мм, над дверным проёмом. Страховой случай от 10 апреля 2024 года, период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 14 мая 2024 года (дата оформления Акта осмотра CAO «ВСК» от 14 мая 2024 года);

Одна трещина, шириной раскрытия до 0,3 мм и длиной 1030 мм, в межкомнатной перегородке в осях А-Б/2-3. Страховой случай от 10 апреля 2024 года, период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 14 мая 2024 года (дата оформления Акта осмотра CAO «ВСК» от 14 мая 2024 года).

### 4. Фасадная отделка:

- Единичное отклонение облицовочных фасадных панелей от вертикали на величину до 10 мм, причина образования: температурные деформации в результате воздействия внешних природных факторов, период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- Локальное выпирание облицовки фасада, причина образования: температурные деформации в результате воздействия внешних природных факторов, период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- Неплотное закрепление фасадных панелей между собой, причина образования: температурные деформации в результате воздействия внешних природных факторов, период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по

06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года).

#### 5. Оконные и дверные конструкции:

- Выполненные монтажные швы оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 не являются комбинацией из различных изоляционных материалов, при их изготовлении не использовался комплекс материалов, работающих совместно, устройство трёх основных слоёв (основной центральный слой, наружный слой герметизации и внутренний слой герметизации) и одного дополнительного (водо- и пароизоляционный слой между средним слоем шва и поверхностью проёма) не производились. Был выполнен один слой – основной центральный слой. Причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (п. 5.1.3 ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- Заполнение монтажных швов оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 не обеспечивает защиту остеклённого пространства от продувания и промокания при сильном дожде. Причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (п. 5.1.3 ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- При выполнении узла нижнего примыкания оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 проёму установка отлива произведена без использования шумогасящей подкладки, паронепроницаемый герметик или пароизоляционная лента не применялись. При выполнении узлов верхнего (бокового) примыкания оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2 к проёму изоляционная саморасширяющаяся паропроницаемая лента (ПСУЛ) и пароизоляционная лента не применялись. Причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (Приложение В «Примеры конструктивных решений узлов примыкания оконных блоков к стеновым проёмам» ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-

продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года);

- Установочные клинья, применённые для временной фиксации коробки оконной конструкции со стороны фасада в осях 1-4 на участке в осях 1-2 и дверной конструкции со стороны фасада в осях 4-1 на участке в осях 3-2, после крепления коробки к стеновому проёму и перед устройством утеплительного слоя монтажного шва удалены не были. Места их установки с наружной и внутренней стороны утеплительным материалом не заполнялись. Причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (Приложение Г к ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 06 февраля 2023 года (дата проведения обследования ООО «ДанХаус» от 06 февраля 2023 года).

#### 6. Крыша:

- Противоветровой барьер из рулонного паропроницаемого материала по верху утеплителя не выполнен, причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (п. 8.5 Пособия «Кровли. Технические требования, правила приёмки, проектирование и строительство, методы испытаний»), период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 28 августа 2025 года (дата проведения экспертного осмотра);

- Антисептическая обработка и огневая защита деревянных конструкций стропильной системы крыши отсутствует, причина образования: несоблюдение правил эксплуатации жилого дома (п. 2.6.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утверждённых Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170), период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 28 августа 2025 года (дата проведения экспертного осмотра);

- Антиконденсатная плёнка отсутствует, причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (раздел 4 «Организация и технология выполнения работ» МДС 12-47.2008 «Устройство кровли из металлочерепицы. Проект: производства работ»), период образования: с 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года) по 28 августа 2025 года (дата проведения экспертного осмотра);

- Отсутствуют снегозадерживающие устройства, причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (п. 9.11 СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (с Изменениями №№ 1, 2, 3)»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по



09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года);

- Отсутствует капельник конденсата под карнизной планкой, причина образования: нарушение требований строительных норм и правил (СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (с Изменениями №№ 1, 2, 3)»), период образования: с 03 августа 2022 года (дата оформления договора купли-продажи жилого дома и земельного участка) по 09 февраля 2024 года (дата проведения экспертизы АНО НТП «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года).

7. Полы – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

8. Внутренняя отделка – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

9. Инженерные сети – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

Отвечая на третий вопрос, эксперт классифицировал выявленные строительные недостатки (дефекты) на явные и скрытые следующим образом:

1. Фундамент – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

2. Отмостка - нарушение целостности слоя покрытия отмостки по периметру здания с образованием поверхностных и сквозных трещин деформационного и конструктивного характера с шириной раскрытия 0,5/3,0 мм. Количество трещин – 5 шт., относится к явному недостатку;

3. Стены и перегородки: указанные выше выявленные недостатки (дефекты) в помещении 3 «Санузел», в помещении 5 «Кухня-гостиная», в помещении 6 «Жилое помещение», в помещении 7 «Котельная», относятся к явным недостаткам;

4. Фасадная отделка: единичное отклонение облицовочных фасадных панелей от вертикали на величину до 10 мм, локальное выпирание облицовки фасада, неплотное закрепление фасадных панелей между собой, относятся к явным недостаткам;

5. Оконные и дверные конструкции: указанные выше выявленные недостатки (дефекты) относятся к скрытым недостаткам;

6. Крыша: указанные выше выявленные недостатки (дефекты) относятся к явным недостаткам;

7. Полы – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

8. Внутренняя отделка – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

9. Инженерные сети – строительные недостатки (дефекты) отсутствуют.

Все выявленные строительные недостатки (дефекты) не относятся к группе серьезных дефектов и являются устранимыми. Стоимость их устранения, рассчитанная на дату производства экспертизы, составляет 464 278 руб. 44 коп. с НДС. Количество времени, необходимое для устранения выявленных недостатков (дефектов), определено при разработке Локального, сметного расчёта и составляет 320,59 чел. - часов.

Также в заключении экспертизы (стр. 224-228) при ответе на четвертый вопрос экспертом в таблице предложен способ устранения всех выявленных недостатков (дефектов).

На разрешение эксперта Лукашова В.В. судом апелляционной инстанций был поставлен вопрос по определению, в каком объеме и размере учтены выявленные дефекты в акте осмотра жилого дома и локальной смете №10054778 от 09 июля 2024 года, составленной САО «ВСК» в связи с наступлением страхового случая от 10 апреля 2024 года? На стр. 229-236 судебной экспертизы эксперт в табличной форме приводит сравнение с дефектами, которые были выявлены им при осмотре спорного дома 28 августа 2025 года, стоимость устранения которых составляет 464 278 руб. 44 коп., и которые были зафиксированы и учтены при осмотре дома представителем САО «ВСК» 29 июня 2024 года и учтенные в смете страховщика от 09 июля 2024 года на сумму 1 870 119 руб. 50 коп.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции; поскольку они основаны на надлежащей оценке представленных доказательств и сделаны в соответствии с нормами права, подлежащими применению к спорным отношениям сторон.

Одним из поводов для апелляционного обжалования со стороны ответчика ИП Майстренко Л.О. послужило его несогласие с заключением эксперта АНО НТП ОГУ «Технопарк ОГУ» Лисова С.В. от 09 февраля 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24, а также заключением эксперта Лисова С.В. от 20 сентября 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24-1, положенными в основу при вынесении итогового судебного акта по делу.

Выражая несогласие с заключением эксперта Лисова С.В. от 20 сентября 2024 года № ТП-ПЭЗС-09/02-24-1, ответчик ссылается, в том числе на завышенную стоимость устранения недостатков в жилом доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, СНТ «Дубовый плес» 4-й Дубовый проезд, д. 27, которая определена экспертом.

Давая оценку вышеуказанным доводам апелляционной жалобы ответчика, с учетом дополнений к ней, судебная коллегия признает их несостоятельными, в силу следующего.

В соответствии со статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1).

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел (часть 2).

В соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3).

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 (часть 4).

В силу части 1 статьи 79 этого же кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В соответствии с частью 3 статьи 86 этого же Кодекса заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Из приведенных положений закона следует, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, однако эта оценка не может быть произвольной. При возникновении вопросов, требующих специальных познаний, суд назначает экспертизу.

Оценивая экспертное заключение АНО НТП ОГУ «Технопарк ОГУ» от 09 февраля 2024 года № ТП-ПЭЭС-09/02-24, а также заключение от 20 сентября 2024 года № ТП-ПЭЭС-09/02-24-1, положенные в основу при вынесении итогового судебного акта по делу, судебная коллегия исходит из того, что они соответствуют требованиям, предусмотренным ч. 1 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как содержат подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате их выводы мотивированы, обоснованы с технической точки зрения. Каких-либо сомнений в правильности или полноте указанные экспертные заключения не вызывают, поэтому обосновано приняты судом первой инстанции в качестве относимых и достоверных доказательств, положены в основу обжалуемого решения.

Кроме того, заключения эксперта составлены лицом, имеющим право на осуществление экспертной деятельности в данной области. Квалификация эксперта, производившего экспертизы, сомнений не вызывает, поскольку подтверждается соответствующими документами. Образование эксперта,

касающееся проводимых исследований, подтверждено приложенными документами, и полностью соответствует требованиям ст.13 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (должен иметь высшее образование и получить дополнительное профессиональное образование по конкретной экспертной специальности).

Заключения являются полными, обоснованными и содержат исчерпывающие выводы, основанные на специальной литературе и проведенных исследованиях. Экспертизы были проведены с учетом всех требований и методик, необходимых для их проведения, не заинтересованным в исходе дела квалифицированным специалистом.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" при производстве судебной экспертизы эксперт независим, он не может находиться в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела. Эксперт дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями. Не допускается воздействие на эксперта со стороны судов, судей, органов дознания, лиц, производящих дознание, следователей и прокуроров, а также иных государственных органов, организаций, объединений и отдельных лиц в целях получения заключения в пользу кого-либо из участников процесса или в интересах других лиц.

Принцип независимости эксперта является важным элементом осуществления экспертной деятельности. Данный принцип опирается на отсутствие коммерческого, финансового интереса и иного давления, которое может оказать влияние на принимаемые решения; на свободу выбора методов, средств и методик экспертного исследования, необходимых, с точки зрения эксперта, для изучения данных конкретных объектов экспертизы.

Доказательств несостоятельности выводов эксперта или их некомпетентности не представлено. Доказательств, опровергающих заключения, или позволяющих усомниться в правильности или обоснованности данных заключений, также не представлено.

Исследования и выводы, приведенные в заключениях эксперта, изложены достаточно полно и ясно, по своему содержанию экспертные заключения полностью соответствуют требованиям действующего законодательства, объективных оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется.

Судебная коллегия, с учетом пояснений, данных экспертом в суде первой инстанции, обращает внимание апеллянта ИП Майстренко Л.О., что расчет сметной стоимости работ по ремонту объекта капитального строительства, экспертом составлен в соответствии с приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, в том

числе приказом Минстроя России от 11 декабря 2020 года N 774/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства», приказом Минстроя России от 21 декабря 2020 года N 812/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства».

Тем самым, оснований не доверять выводам эксперта у судебной коллегии не имеется.

Оценка судебным экспертным заключениям дана судом с соблюдением ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Несогласие с результатами проведенных по делу судебных экспертиз не свидетельствует о неправильности выбранного экспертом метода их проведения, их несоответствии федеральным стандартам.

Более того, данные судебные экспертизы не противоречат выводам заключения эксперта ИП Лукашова В.В. ШИФР – 089.01-3Э от 29 сентября 2025 года, проведенного при первоначальном рассмотрении суда судом апелляционной инстанции, поскольку из заключения эксперта ИП Лукашова В.В. также усматривается, что все недостатки жилого дома возникли до 03 августа 2024 года, то есть, до даты заключения договора купли-продажи дома.

Оценивая доводы апелляционной жалобы ИП Майстренко Л.О. и дополнений к ней о том, что все указанные судебным экспертом дефекты жилого дома являлись явными и истец должен был знать о них при покупке дома, о многих недостатках, отраженных экспертом, Самоловов М.А. ранее не заявлял, судебная коллегия признает их ошибочными, поскольку для потребителя, не обладающего специальными познаниями в области строительства, такие дефекты, которые являются явными для эксперта в области строительства и могли быть обнаружены при осмотре, а именно: отсутствие снегозадерживающих устройств на кровле, отсутствие карнизной планки с капельником, недостаточная фиксация фасадных панелей к стальному каркасу и их отклонение от вертикали, отсутствие ветрогидрозащитной пленки, обратный уклон в отмостке, нельзя признать явными, учитывая, что такие недостатки не были отражены в договоре купли-продажи дома или в отдельном документе, что противоречит п. 3 ст. 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

При этом, продавец, то есть, апеллянт ИП Майстренко Л.О. внимание потребителя на такие недостатки не обращал, обратного, как суду первой инстанции, так и суду апелляционной инстанции, в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ, не представлено.

Несостоятельными судебная коллегия признает и доводы апелляционной жалобы ответчика относительно того, что

мог пригласить специалиста для осмотра жилого дома с целью выявления в нем недостатков.

Признавая данные доводы несостоятельными, судебная коллегия исходит из того, что они не являются основанием для отказа в иске, так как обязанность по вызову специалиста закон на потребителя не возлагает, в свою очередь, ст. 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» именно на продавца возлагает обязанность донести до потребителя сведения об основных потребительских свойствах товара, включая его недостатки, в технической документации или иным способом.

Между тем допрошенный в суде первой инстанции, по ходатайству ответчика, в качестве свидетеля Комаров С.А., подтвердил, что, являясь специалистом по продаже, он не имел сведений обо всех недостатках дома и не сообщил о них потребителю, следовательно, продавец Майстренко Л.О., осуществляя на профессиональной основе деятельность по строительству жилых домов, и, являясь застройщиком спорного дома, располагая необходимой информацией о недостатках дома, не обеспечил доведение этой информации до потребителя.

Оценивая свидетельские показания Комарова С.А., судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что они не опровергают позицию истца о наличии недостатков в спорном объекте недвижимого имущества, допущенных ИП Майстренко Л.О. при строительстве и возникших в ходе эксплуатации вследствие таких недостатков.

Принимая во внимание, что ответчик в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции не оспаривал факт того, что истец до предъявления претензии с требованием о возмещении убытков в виде стоимости работ по устранению недостатков в жилом доме, обращался к нему с требованием об устранении недостатков путем выполнения работ на объекте недвижимости, которые частично ответчиком были устранены, судебная коллегия отмечает, что суд первой инстанции верно пришел к выводу о возникновении у Самоловова М.А. права требования возмещения убытков в виде расходов, необходимых для устранения недостатков, а у ответчика обязанности по возмещению таких убытков.

Ссылка ИП Майстренко Л.О. в апелляционной жалобе на то, что спорный жилой дом им возведен в отсутствие разработанного и утвержденного проекта строительства не может служить основанием для освобождения ответчика от обязанности по возмещению причиненных истцу убытков ввиду обнаружения строительных недостатков в жилом доме, возникших до передачи объекта недвижимого имущества, и не устраненных ответчиком, поскольку сам по себе факт строительства жилого дома без утвержденного проекта не свидетельствует о возможности отклонения застройщика от соблюдения обязательных при строительстве СНиПов.

Определяя размер возмещения, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца, вопреки доводам апелляционной жалобы, как истца, так и дополнений к апелляционной жалобе ответчика, суд первой инстанции при сопоставлении объема и характера работ, требуемых для восстановления жилого дома от повреждений, возникших вследствие паводка, указанных в локальной смете от 09 июля 2024 года № 10054778, составленной по результатам дополнительного осмотра страховщиком, с объемом и характером работ, необходимых для устранения недостатков, допущенных при строительстве, обоснованно исходил из того, что эти работы являются идентичными в части работ по демонтажу и устройству вентилируемых фасадов с облицовкой панелями из композитных материалов с устройством теплоизоляционного слоя (с учетом сохранения элементов крепления фасада), что по смете эксперта Лисова С.В., составленной в текущем уровне цен (3 квартал 2024 года) составляет 658 030 руб. 75 коп. (304 294 руб. 68 коп. × 2 + 49 441 руб. 39 коп. (пп. 8-10 сметы)), поскольку сметой № 10054778 предусмотрена замена облицовки наружных стен из пластикового сайдинга и теплоизоляционного слоя.

Работы по демонтажу и установке оконных блоков также предусмотрены сметой страховщика, в связи с чем, сумма взыскания подлежит уменьшению на 31 315 руб. 13 коп. (10 887 руб. 05 коп. + 20 428 руб. 08 коп. (п.п. 12, 13 сметы судебного эксперта)).

Работы по ремонту стен, включая затраты на смеси бетонные, устройство бетонной подготовки и штукатурку по сетке без устройства каркаса соответствуют работам по ремонту стен из сплошных легковесных камней, включающим очистку вручную поверхности, в связи с чем, сумма взыскания подлежит уменьшению на 60 972,9 руб. (40 367 руб. 82 коп. + 3 845 руб. 11 коп. + 16 759 руб. 97 коп. (п.п. 15, 16, 17 сметы)).

Стоимость проведения прочих работ по устранению недостатков, включая работы по монтажу снегозадерживающих устройств, устройству карнизной планки, работ по гидроизоляции горизонтальных швов кровли и герметизации стыков ендов кровли, затрат на приобретение пленки ветроизоляционной не были возмещены страховщиком, в связи с чем подлежат возмещению причинителем вреда.

Таким образом, судебная коллегия отмечает, что сумма взыскания подлежит уменьшению на 750 318 руб. 78 коп., исходя из расчета: 658 030 руб. 75 коп. + 31 315 руб. 13 коп. + 60 972,9 руб.), в связи с чем размер убытков, равный размеру затрат, необходимых для устранения строительных недостатков, судом первой инстанции определен верно в размере 438 478 руб. 02 коп., согласно расчету: 1 188 796,8 руб. (стоимость устранения выявленных недостатков, определенная судебным экспертом в ценах на текущую дату) - 750 318 руб. 78 коп. (сумма, подлежащая вычету), и именно данный размер убытков подлежит взысканию с ИП Майстренко Л.О. в пользу Самоловова М.А.

Отклоняя доводы ИП Майстренко Л.О., изложенные в дополнениях к его апелляционной жалобе о том, что к спорным правоотношениям не подлежит применению Закон «О защите прав потребителей», а также о том, что он (ответчик) не является застройщиком спорного жилого дома, судебная коллегия исходит из того, что согласно общедоступным сведениям Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, Майстренко Леонид Олегович зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 05 мая 2022 года (ОГРНИП 322565800033036), с этой же даты его основным видом деятельности является строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20), дополнительными видами деятельности являются: подготовка строительной площадки, производство электромонтажных работ, производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха, производство прочих строительно-монтажных, производство штукатурных работ, работы столярные и плотничные, работы по устройству покрытий полов и облицовке стен, производство малярных и стекольных работ, производство прочих отделочных и завершающих работ, производство кровельных работ, работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.

Договор купли-продажи был заключен истцом с ним, как с индивидуальным предпринимателем.

Согласно преамбуле к Закону Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», он регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами, к которым отнесены и индивидуальные предприниматели, следовательно, несмотря на позицию ответчика, при разрешении спора подлежат применению положения указанного закона.

Из материалов дела следует, что спорный жилой дом площадью 104,6 кв.м. поставлен на кадастровый учет по заявлению Майстренко Л.О. от 15 октября 2021 года на основании декларации об объекте недвижимости, в которой отражен лишь год завершения строительства - 2021 год, материал наружных стен здания - прочий, назначение здания - жилое.

Таким образом, ИП Майстренко Л.О. является не только продавцом жилого дома, но и застройщиком на профессиональной основе.

В силу ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его



эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в п. 1 ст. 754 настоящего Кодекса, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

На основании п. 2 ст. 756 Гражданского кодекса Российской Федерации предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с п. 2 и п. 4 ст. 724 настоящего Кодекса, составляет пять лет.

Согласно п.3 ст. 29 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. N 2300-I «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 положений ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 3 ст.29 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей» следует, что приобретя право собственности на жилой дом по договору купли-продажи, покупатель приобрел (как потребитель) и право требования к застройщику (подрядчику) об устранении выявленных строительных недостатков при их обнаружении в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в пределах пяти лет (в отношении объекта недвижимости), поскольку гарантийные обязательства застройщика (подрядчика) на результат работы в случае отчуждения объекта недвижимости третьим лицам сохраняются.

Как указывалось выше, выявленные строительные недостатки в жилом доме озвучены истцом ответчику 15 ноября 2022 года в телефонном разговоре с требованием их устранения. Недостатки не устранены.

27 февраля 2023 года истец направил в адрес ответчика Майстренко Л.О. по адресу: г. Оренбург, п. Ростоши, ул. Садовое кольцо, д. 128, кв. 16, претензию почтовым отправлением с идентификатором 46004077047212, которая прибыла в место вручения 28 февраля 2023 года, не получена адресатом, возвращена отправителю 31 марта 2023 года по истечении срока

хранения, что подтверждено отчетом об отслеживании отправления АО «Почта России».

Принимая во внимание обстоятельства дела, даты обращения истца к ответчику с претензиями об устранении выявленных недостатков, учитывая, что по настоящему делу срок для обнаружения недостатков составляет пять лет, судебная коллегия, вопреки позиции ИП Майстренко Л.О., содержащейся в дополнениях к апелляционной жалобе, приходит к выводу, что срок для обнаружения недостатков не пропущен.

Судебная коллегия соглашается с размером взысканной с ответчика в пользу истца неустойки, с учетом применения к ней ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, и снижения её размером до 1 500 000 руб.

Оснований для уменьшения, как об этом просит ИП Майстренко Л.О., так и оснований для её увеличения, как на это ссылается (судебная коллегия не усматривает, поскольку сумма в размере 1 500 000 руб. является соразмерной последствиям нарушения обязательства по передаче товара, учитывая при этом, что имевшиеся в доме дефекты не лишали потребителя возможности использования дома по назначению.

Судом первой инстанции с ответчика ИП Майстренко Л.О. в пользу взыскана компенсация морального вреда в размере 5 000 руб.

Судебная коллегия, несмотря на позицию апеллянта ИП Майстренко Л.О., соглашается с указанным выводом, поскольку в ходе рассмотрения спора нашел свое подтверждение факт нарушения прав истца, как потребителя, со стороны ответчика.

Взысканную судом первой инстанции сумму морального вреда, с учетом применения требований разумности и справедливости, судебная коллегия считает достаточной для компенсации нарушения прав истца.

Довод апелляционной жалобы ИП Майстренко Л.О. о необоснованном взыскании с него в пользу истца расходов на оплату услуг независимого эксперта ООО «Экспертное бюро «ДанХаус» в размере 20 000 руб. для проведения досудебного исследования не свидетельствует о допущенном судом первой инстанции нарушении. Разрешая данное требование истца, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, квалифицировал расходы истца по оплате производства досудебной экспертизы как судебные расходы, понесенные для сбора и представления доказательств в подтверждение предъявленных требований, что согласуется с положениями статей 56, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену принятого решения и предусмотренных статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судом не допущено.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

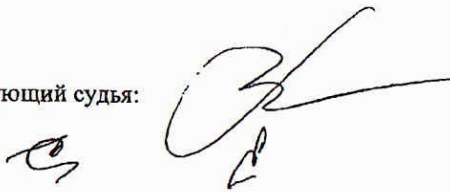
определила:

решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 08 ноября 2024 года оставить без изменения, апелляционные жалобы индивидуального предпринимателя Майстренко Леонида Олеговича,

— без удовлетворения.

Председательствующий судья:

Судьи:



Мотивированный текст апелляционного определения изготовлен 09.07.2026

Оренбургский областной суд  
460000 г.Оренбург, ул.  
Комсомольская, 52  
460006



ZQQ6W618UF0YLEA  
15/07/2026 140961  
ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ **₽ 84.00**

ПОЧТА РОССИИ **СУДЕБНОЕ**



802077 22 00886 4

Кому: Управление Федеральной службы по надзору  
в сфере защиты прав потребителей и благополучия  
человека по Оренбургской области  
Куда: 460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, д. 2/1  
**460021** Получайте и отправляйте письма онлайн  
Подробнее на сайте [zakaznoe.pochta.ru](https://zakaznoe.pochta.ru)



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат dc505cb82a93daa32c55c8b48b816851  
Владелец **Рафикова Оксана Владимировна**  
Должность Председатель судебного состава  
Действителен с 16.07.2025 по 09.10.2026



Трек-номер: 80207722008864  
Код доступа: 85689659  
Электронный оригинал письма:  
<https://zakaznoe.pochta.ru/access>

