

**В Перовский районный суд города Москвы**  
111398, город Москва, ул. Кусковская, д. 8, стр. 1.  
*(подсудность определена в соответствии с ч. 7 ст.  
29 ГПК РФ – место жительства Истца-1)*

**Истец-1: ФИО-1**

00 сентября 0000 года рождения, место рождения:  
гор. Москва, паспорт РФ серии 00 00 № 000000,  
выдан Отделом УФМС России по гор. Москве  
по району Алексеевский 00.00.0000, к-п: 000-000  
129626, Москва, Проспект Мира, д. 102, стр. 30

**Истец-2: ФИО-2**

00 сентября 0000 года рождения, место рождения:  
гор. Москва, паспорт РФ серии 00 00 № 000000,  
выдан Отделом УФМС России по гор. Москве  
по району Алексеевский 00.00.0000, к-п: 000-000  
129626, Москва, Проспект Мира, д. 102, стр. 30

**Представитель Истцов:**

Басаргина Ксения Андреевна  
28 июня 1995 года рождения, место рождения: гор.  
Москва, паспорт серии 0000 № 000000, выдан  
00.00.0000. Отделом УФМС России по гор. Москве  
по району Алексеевский 00.00.0000, к-п: 000-000

**Адрес для направления корреспонденции**

**(в порядке ч. 4 ст. 113 ГПК РФ):**

**129626, Москва, Проспект Мира, д. 102, стр. 30**

**получатель – АБ «Москоу лигал»**

эл. почта: [info@msk-legal.ru](mailto:info@msk-legal.ru)

тел.: + 7 926 739 0147

**Ответчик: ООО «Главстрой-Столичный**

**специализированный застройщик»**

ОГРН 1205000087643 ИНН 5012103257

143985, Московская область, Балашиха, ул.

Калинина, д. 14, эт/пом/ком 1/IV/3

Цена иска: 1 168 205,85 рублей

Госпошлина: 841,02 рубль (на основании  
положений пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 НК РФ)

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о взыскании убытков, причинённых передачей объекта долевого строительства,  
не соответствующего обязательным требованиям к его качеству**

Между гражданами ФИО-1, ФИО-2 (далее также – «Потребитель», «Истцы») и ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» (далее также – «Застройщик», «Ответчик») заключён договор участия в долевом строительстве № САВ00-00-00-00 от 00.00.2022 (далее также – «Договор»), по условиям которого Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) квартиру и передать её Потребителю, который обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру.

00 февраля 2023 года Потребитель принял квартиру.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – «Закон N 214-ФЗ») застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Усомнившись в качестве выполненных Застройщиком строительно-монтажных работ, Потребитель обратился в ООО «Наименование».

Согласно акту осмотра объекта, расположенного по адресу: Москва, Проспект Мира, д. 102, стр. 30, составленного экспертом ООО «Наименование» ФИО-3. 00.02.2023, в квартире обнаружены следующие недостатки:

- при обследовании стен зафиксировано отклонение от вертикали и горизонтали во всех помещениях, на стенах в помещениях с обоями присутствуют непроклеенные участки, вздутия, зазоры между плинтусами;
- на стенах в санузлах зафиксировано отклонение от вертикали по устройству керамической плитки. При простукивании поверхности облицовки полов и стен в помещениях с/у и кухни зафиксированы изменения характера звучания (пустоты), а также отклонения поверхности покрытия;
- при обследовании светопрозрачных зафиксированы отклонения оконных блоков от вертикальной плоскости;
- при обследовании поверхности полов (ламинат) зафиксированы отклонения поверхности покрытия от плоскости;
- межкомнатные двери установлены с дефектами.

Согласно пп. 1 ч. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Закона N 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом N 214-ФЗ.

Согласно абз. 2 п. 1 п. 3 ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 N «О защите прав потребителей» (далее также – «Закон РФ "О защите прав потребителей"») потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока.

Согласно п. 6.4 Договора гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 год.

В соответствии с пп. «д» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику

долевого строительства» при выявлении отступлений от условий договора и (или) иных указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

00 марта 2023 года Потребитель обратился к Застройщику с досудебным требованием, в котором просил безвозмездно устранить выявленные недостатки.

Согласно отчёту об отслеживании почтового отправления № 0000000000000000, размещённому на официальном сайте АО «Почта России», письмо было вручено адресату 00 марта 2023 года.

Письмом исх. ГССТЛ-Исх-00-00 от 00.04.2023 Застройщик ответил, что не имеет возможности принять к рассмотрению по существу замечания до проведения комиссионного осмотра объекта долевого строительства, ввиду чего попросил обеспечить 00.05.2023 в 14:00 уполномоченным сотрудникам Застройщика доступ в квартиру.

00 мая 2023 года к Потребителю приехала комиссия в составе ФИО-4, действующего на основании доверенности № ГСС-00-00 от 00.01.2023.

По результатам комиссионного осмотра был составлен акт, согласно которому в ходе визуального осмотра было установлено, что неисправен регулятор давления на ГВС, не работают (неисправны) регуляторы на приборах отопления, отсутствуют заглушки под саморезы межкомнатных дверей, межкомнатная дверь в гардеробную требует регулирования, отсутствует маркировка в электрощитке, отсутствует заземление.

Со стороны Застройщика было отмечено «готовы устранить указанные дефекты при условии предоставления доступа», со стороны Потребителя было отмечено «готовы предоставить доступ в квартиру».

Согласно пп. «е» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства – в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста.

Однако, после составления акта Застройщик на связь не выходил.

Согласно пп. «ж» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» в случае отказа застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный в пп. «е», участник долевого строительства предъявляет иск в суд, либо обращается к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков.

В соответствии ч. 2 ст. 7 Закона N 224-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика, в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, отраженной в п. 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018), участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан)

застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

00 мая 2023 года экспертом ООО «Наименование» было составлено заключение по результатам исследования квартиры, согласно которому:

- при обследовании стен было зафиксировано отклонение от вертикали и горизонтали до 30 мм на два метра во всех помещениях; на стенах в помещениях с обоями присутствуют несклеенные участки, вздутия, зазоры между плинтусами и стенами, что недопустимо и является нарушением положений СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87, раздел 7.6, производство обойных работ;
- на стенах в санузлах при производстве облицовочных работ керамической плиткой выявлены отклонения от вертикали до 11 мм (допуск 1,5 мм на 1 п.м.), дефекты в заполнении швов. На полах из керамической плитки (санузлы, кухня), выявлены отклонения поверхности покрытия до 7 мм (не более 1 мм по СП); при простукивании поверхности облицовки полов и стен в помещениях с/у и кухни зафиксировано изменения характера звучания (пустоты), что является нарушением требований СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87; эксперт пришёл к выводу, что устранение данных дефектов возможно только путём полной замены облицовки полов и стен, что повлечёт демонтаж с последующим монтажом санитарно-технических приборов;
- при проверке контрольной двухметровой рейкой поверхности облицовки пола (ламинат) во всех помещениях зафиксированы отклонения поверхности покрытия от плоскости до 7 мм, что является нарушением требований СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87; эксперт пришёл к выводу, что устранение данных дефектов возможно только путём полной замены облицовки пола, что повлечёт демонтаж с последующим монтажом напольного плинтуса и демонтаж с последующим монтажом дверных блоков;
- при обследовании светопрозрачных конструкций зафиксированы отклонения оконных блоков от вертикальной плоскости до 6 мм на 1 м, что является нарушением требований ГОСТ «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей» Г.6; эксперт пришёл к выводу, что устранение данных дефектов возможно только путём полной замены светопрозрачных конструкций без сохранения светопрозрачных конструкций.

Согласно заключению эксперта **качество выполненных строительно-монтажных работ не соответствует требованиям нормативно-технических документов**, общая стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов и недостатков, составила **959 385 рублей**.

Согласно п. 1 ст. 29 Закона «О защите прав потребителей» потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы вправе по своему выбору потребовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами.

00 июня 2023 года Потребитель обратился к Застройщику с досудебным требованием о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, в котором потребовал в течение 10 рабочих дней с момента получения требования выплатить Потребителю денежные средства в размере 994 385 рублей, включая 959 385 рублей в счёт устранения недостатков, 35 000 рублей в счёт расходов на оплату услуг по проведению экспертно-диагностического обследования.

Согласно отчёту об отслеживании почтового отправления № 0000000000000000, размещённому на официальном сайте АО «Почта России», письмо было получено адресатом 00 июня 2023 года.

В соответствии с ч. 6 ст. 7 Закона N 224-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Согласно подпункту «и» п. 1 постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» в случае отказа застройщика в удовлетворении требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков во внесудебном порядке, либо в случае неудовлетворения указанных требований в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления участником долевого строительства, последний имеет право предъявить иск в суд.

Согласно п. 5 ст. 28, п. 3 ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку в размере трёх процентов за каждый день просрочки.

Поскольку требование о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков было направлено Потребителем заранее и, следовательно, получено Застройщиком до истечения 60-дневного срока на безвозмездное устранение недостатков, Потребитель полагает справедливым считать, что ответственность за неудовлетворение требования потребителя в добровольном порядке наступила для Застройщика с 21 июля 2023 года (00 мая 2023 года был проведён осмотр, до 00 июля 2023 года Застройщик должен был безвозмездно устранить недостатки, до 19 июля 2023 года Застройщик должен был удовлетворить требование Потребителя о возмещении расходов на устранение дефектов).

**Неустойка за неудовлетворение требования Потребителя, начисленная за период с 21.07.2023 по 27.07.2023, составляет 208 820,85 рублей.**

Сумма досудебных требований потребителя	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
994 385 рублей	21.07.2023	27.07.2023	7	$994\,385 \times 7 \times 3\%$	208 820,85 рублей

Согласно п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 7 от 24.03.2016 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» по смыслу ст. 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств); присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке

удовлетворения требований потребителя **штраф** в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Согласно п. 45 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

В связи с тем, что Истцы были вынуждены тратить своё личное время на судебную претензионную работу для восстановления своего нарушенного права, Истец понесли **сильные морально-нравственные страдания**, которые они оценивают в **50 000 рублей**.

Для получения заключения о качестве выполненных строительно-монтажных работ и определения стоимости устранения выявленных дефектов и недостатков Истцы были вынуждены обратиться к специалисту, расходы на услуги которого также подлежат возмещению. **Стоимость услуг специалиста по проведению экспертно-диагностического обследования составила 35 000 рублей**, что подтверждается договором № 00/00-1 от 00.00.2023 и квитанцией к приходному кассовому ордеру от 00.00.2023.

Истцами заявлены следующие материально-правовые требования:

- о взыскании стоимости устранения дефектов и недостатков выполненных Застройщиком строительно-монтажных работ в размере 959 385 рублей;
- о взыскании неустойки за неудовлетворение требований потребителя, начисленной за период с 21.07.2023 по 27.07.2023, в размере 208 820,85 рублей;
- о взыскании компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей;
- о взыскании расходов на оплату услуг специалиста в размере 35 000 рублей;

Таким образом, цена иска составляет 1 168 205,85 рублей (959 385 + 208 820,85), государственная пошлина, рассчитанная в порядке пп. 1 п. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ, составляет 14 041,02 рубль (13 200 + 0,5% (1 168 205,85 – 1 000 000)).

В соответствии с п. 3 ст. 17 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» и пп. 4 п. 2 и п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ в случае, если цена иска превышает 1 000 000 рублей, потребители уплачивают государственную пошлину в сумме, исчисленной в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.19 НК РФ и уменьшенной на сумму государственной пошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 000 000 рублей.

Следовательно, размер госпошлины составляет 841,02 рубль (14 041,02 – 13 200).

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 2, 131-132 ГПК РФ,

ПРОШУ СУД:

1. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 стоимость устранения дефектов и недостатков выполненных строительно-монтажных работ в размере 959 385 рублей;

2. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 неустойку за неудовлетворение требования потребителя в добровольном порядке, начисленную за период с 21.07.2023 по 27.07.2023, в размере 208 820,85 рублей и далее из расчёта 3% в день начиная с 28.07.2023 по дату фактической уплаты;

3. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей;

4. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу Истцов;

5. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 расходы на оплату услуг по проведению экспертно-диагностического обследования в размере 35 000 рублей;

6. Взыскать с ООО «Главстрой-Столичный специализированный застройщик» солидарно в пользу ФИО-1 и ФИО-2 расходы по уплате государственной пошлины.

Приложение (в копиях, если не указано иное):

1. Чек-ордер об оплате госпошлины (оригинал);
2. Почтовая квитанция и опись о направлении копии иска Ответчику (оригинал);
3. Договор участия в долевом строительстве № САВ00-00-00-00 от 00.00.2022;
4. Передаточный акт по Договору от 00.02.2023;
5. Акт осмотра ООО «Наименование» от 00.02.2023;
6. Акт осмотра ООО «ГС-Савино» - спецзастройщик» от 00.05.2023;
7. Заключение эксперта ООО «Наименование» от 00.05.2023;
8. Договор экспертно-диагностического обследования от 00.00.2023;
9. Квитанция к приходному кассовому-ордеру № б/н от 00.00.2023;
10. Досудебное требование о безвозмездном устранении недостатков от 00.03.2023;
11. Почтовая квитанция и опись вложения в ценное письмо от 00.03.2023;
12. Отчёт об отслеживании почтового отправления № 0000000000000000;
13. Досудебное требование о возмещении расходов на устранение от 00.06.2023;
14. Почтовая квитанция и опись вложения в ценное письмо от 00.06.2023;
15. Отчёт об отслеживании почтового отправления № 0000000000000000;
16. Выписка ЕГРЮЛ в отношении Ответчика;
17. Доверенность лица, подписавшего настоящее исковое заявление.

Представитель Истцов  
по доверенности

\_\_\_\_\_/Басаргина К.А./

27 июля 2023 года