



Адвокатское бюро г. Москвы «Москоу лигал»
129626, г. Москва, Проспект мира, д. 102, стр.30
тел.: 8(495)664-55-96, 8(925)664-55-76
msk-legal.ru info@msk-legal.ru;

В Бабушкинский районный суд города Москвы
129281, г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 39 А

Истцы:

рождения, паспорт 4508, выдан
Паспортно-визовым отделением ОВД района
Отрадное города Москвы, дата выдачи
_____г., код подразделения 772-054, адрес
регистрации: г. Москва, ул. Пестеля

рождения, паспорт 4507, выдан отделом
внутренних дел Ярославского района города
Москвы, дата выдачи_____, код
подразделения 772-106, адрес регистрации:
г. Москва, Ярославское шоссе

**Ответчик: Общество с ограниченной
ответственностью «Борец»**

ИНН / КПП: 7715343785 / 507501001
ОГРН: 1027739050239
143154, Московская область, Рузский р-н, д
Марьино; Д/О «Борец»

Цена иска: 1 212 913 руб. 20 коп.

УТОЧНЕННОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

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

12.02.2021 между ответчиком и истцами был заключен Договор участия в долевом строительстве № Шер-15(кв)-3/6/5(3) (АК) (далее – Договор), согласно которому ответчик обязался предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а истца обязуются уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства (п. 3.1. Договора). Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: квартира, условный номер: 301, этаж расположения: 6, номер подъезда (секции): 3, проектная общая площадь: 96,49 кв. м, проектная общая приведенная площадь: 97,13 кв. м, количество комнат: 3 (п. 3.2. Договора). Согласно п. 4.1. Договора, его цена составляет 20 135 049 руб. 00 коп. (Двадцать миллионов сто тридцать пять тысяч сорок девять рублей 00 копеек).

14.02.2022 Участник долевого строительства и Застройщик подписали передаточный акт к Договору участия в долевом строительстве № Шер-15(кв)-3/6/5(3) (АК),

согласно которому Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства, указанный п. 3.2. Договора.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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. Истцы усомнились в качестве переданного объекта долевого строительства и обратились к услугам организации, производящей экспертные исследования качества объектов строительства – в Общество с ограниченной ответственностью «ТехСтройЭксперт». По итогам обследования качества объекта долевого строительства истцами было получено Заключение эксперта. Согласно данному заключению, качество выполненных строительно-монтажных работ не соответствует требованиям нормативно-технических документов, а именно:

1. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.
2. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.
3. ГОСТ 30971-2012 «Технические требования».
4. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»

В результате расчета стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов составила:

- светопрозрачных конструкций, 228 316,46 рублей в том числе НДС 20% (см. Приложение - Локальная Смета № 1 Раздел «Светопрозрачные конструкции»).
- ремонтных работ, 984 596,74 рублей в том числе НДС 20% (см. Приложение Локальная Смета № 1).

В результате расчета общая стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов и недостатков, составила 1 212 913,20 рублей (листы 25-26 Заключения).

В соответствии ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 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 № 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.

Названным заключением специалиста установлено, что убытки истцов, которые они понесут в связи с проведением работ по устранению недостатков переданного объекта долевого строительства составят 1 212 913,20 рублей. Данные убытки должны быть возмещены истцам ответчиком, исполнившим свои обязательства ненадлежащим образом.

03.03.2022 истцы направили в адрес ответчика досудебную претензию с требованием о возмещении им расходов, связанных с недостатками переданного объекта, приложив к данной претензии заключение специалиста, на котором основаны требования истцов. Ответчик от ответа на данную претензию уклонился.

В соответствии с ч. 6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-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.

В соответствии с ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии с п. 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Истцы предоставили ответчику десятидневный срок ответа на их претензию, до настоящего времени (12.09.2022) ответчик не удовлетворил предъявленные требования.

Цена договора	Период просрочки			Формула	Неустойка, руб.
	с	по	дней		
20 135 049,00	13.03.2022	12.09.2022	183	$20\ 135\ 049,00 \times 183 \times 1\%$	36 847 139,67
				Итого (руб.):	36 847 139,67

Вместе с тем истец снижает размер заявленных требований до размера цены договора, то есть до 20 135 049 руб. 00 коп.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Также согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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 настоящим Федеральным законом. Таким образом, истцы как потребители вправе требовать присуждения штрафа, указанного в п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Поскольку истцы были вынуждены тратить свое личное время на судебную претензионную работу для восстановления своего нарушенного права, истцы понесли сильные моральные страдания. Истцы обращаются в суд и оценивает размер компенсации за понесенный моральный ущерб в размере 100 000 руб.

В связи с тем, что истцы не обладают необходимыми юридическими познаниями, они были вынуждены обратиться за квалифицированной юридической помощью, заплатив по соглашению представителю денежные средства в размере 60 000 руб. за услуги по составлению и направлению претензии, составлению и подаче искового заявления, представлению интересов Истцов в судебных заседаниях.

В соответствии с п. 3 ст. 17 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и пп. 4 п. 2 и п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ потребители освобождаются от уплаты государственной пошлины по всем искам, связанным с нарушением прав потребителя, если цена иска не превышает 1 000 000 рублей. В случае, если цена иска превышает 1 000 000 рублей, указанные плательщики уплачивают государственную пошлину в сумме, исчисленной в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса РФ и уменьшенной на сумму государственной пошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 000 000 рублей. Следовательно, размер госпошлины рассчитан следующим образом: размер госпошлины от цены иска 2 689 818 руб. 98 коп. «уменьшается» на размер госпошлины от цены иска 1 000 000 руб.: 14 264 руб. 57 коп. – 13 200 руб. = **1064 руб. 57 коп.**

Вопрос выбора суда, компетентного рассматривать настоящий спор. В соответствии с ч. 7 ст. 29 ГПК РФ, иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены также в суд по месту жительства или месту пребывания истца. Местом жительства истца - Савиной Дарьи Андреевны, является г. Москва, Ярославское шоссе, д. 16, кв. 198. Настоящее исковое заявление подается в суд по месту жительства Савиной Дарьи Андреевны, то есть в Бабушкинский районный суд города Москвы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ФЗ «О защите прав потребителей», ст. ст. 15, 151, 395, ГК РФ, ст. ст. 131-132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Взыскать с ответчика в пользу истцов убытки, вызванные передачей объекта долевого строительства с недостатками, в размере 1 212 913 руб. 00 коп.
2. Взыскать с ответчика в пользу истцов неустойку за просрочку исполнения обязательств, вытекающих из передачи объекта с недостатками, в размере 20 135 049 руб. 00 коп.
3. Взыскать с ответчика в пользу истцов денежные средства в размере 60 000 руб. в качестве компенсации оплаты услуг представителя;
4. Взыскать с ответчика в пользу истцов денежные средства в размере 100 000 руб. в качестве компенсации морального вреда;
5. Взыскать с ответчика в пользу истца денежные средства в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца.

Приложение:

1. Доказательство направления ответчику (1 л.);
2. Копия Договора участия в долевом строительстве (1 экз.);
3. Копия акта-приема-передачи квартиры (1 экз.);

4. Копия платежного документа об оплате цены договора (1 экз.);
5. Выписка из ЕГРЮЛ на Ответчика (1 экз.);
6. Копия претензии в адрес Ответчика, квитанция об отправке (1 экз.);
7. Копия соглашения об оказании юридической помощи, приходно-кассовый ордер об оплате (1 экз.);
8. Заключение эксперта ООО «Техстройэксперт».

Представитель Истца

_____ /Городилов Н.С./

<https://msk-legal.ru>